



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS DE LA DOBLE VENTA: DIFERENCIACIÓN CON LA
VENTA DE COSA AJENA**

Autora: Isabel Egea Comas

5º E-3 A

Derecho Civil

Tutora: Prof. Dr. Belén del Pozo Sierra

Madrid

Abril 2025

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO I: LA COMPRAVENTA.....	8
1. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA COMPRAVENTA.	8
2. COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.....	12
3. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR.	14
CAPÍTULO II: SISTEMA DE TÍTULO Y MODO.	21
1. SISTEMA DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES.	21
2. DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA EN EL SISTEMA DE TÍTULO Y MODO.....	23
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DE LA DOBLE VENTA.....	27
1. UBICACIÓN SISTEMÁTICA DEL ART. 1473 CC.....	28
2. PRESUPUESTO SUBJETIVO DEL ART. 1473 CC.	28
3. PRESUPUESTOS OBJETIVOS DEL ART. 1473 CC.....	29
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE LA VENTA DE COSA AJENA.....	32
1. CONCEPTO	32
2. VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA.....	33
CAPÍTULO V: ALCANCE DEL ART. 1473 CC: DOBLE VENTA VS VENTA DE COSA AJENA.....	37
1. SEGUNDA VENTA PERFECCIONADA ANTES DE LA ENTREGA DEL BIEN AL PRIMER COMPRADOR.	37
2. SEGUNDA VENTA PERFECCIONADA DESPUÉS DE LA ENTREGA DEL BIEN AL PRIMER COMPRADOR.....	38
3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL.	40
CAPÍTULO VI: CRITERIOS DE PREFERENCIA DE LA DOBLE VENTA.	46
1. PREFERENCIA APLICABLE A LA DOBLE VENTA DE COSAS MUEBLES. 46	
1. PREFERENCIA APLICABLE A LA DOBLE VENTA DE COSAS INMUEBLES.....	48

CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES	53
CAPÍTULO VIII: BIBLIOGRAFÍA	55

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.	Artículo
CC	Código civil
FJ	Fundamento Jurídico
Op.cit	Obra citada
Pp.	Páginas
STS	Sentencia Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo
LH	Ley hipotecaria

INTRODUCCIÓN.

1. PRESENTACIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado (TFG) tiene como objetivo analizar las figuras de la doble venta y la venta de cosa ajena en el Derecho Civil español. Se trata de situaciones complejas que generan conflictos entre distintos compradores de un mismo bien, especialmente en el ámbito de la transmisión de la propiedad. Para comprender adecuadamente estas figuras, es esencial partir del estudio del contrato de compraventa, su naturaleza y características, así como su relación con el sistema de transmisión de dominio en España.

En este contexto, el sistema español de título y modo desempeña un papel central, ya que determina que la transmisión de la propiedad no ocurre con el mero consentimiento del contrato, sino que requiere un acto adicional de entrega o tradición. Este aspecto es clave para analizar la problemática de la doble venta y su distinción con la venta de cosa ajena. El artículo 1473 del Código Civil establece criterios para resolver los conflictos que surgen cuando un mismo bien ha sido vendido a diferentes compradores. Sin embargo, la interpretación y aplicación de esta norma han evolucionado a lo largo del tiempo, lo que ha dado lugar a diversas resoluciones judiciales que han perfilado su alcance. En este sentido, el estudio se centrará en el análisis de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, haciendo especial énfasis en dos sentencias clave que han sentado precedente en la materia y han contribuido a clarificar el marco normativo aplicable.

2. METODOLOGÍA

Para abordar esta investigación, se ha empleado una metodología basada en el análisis doctrinal y jurisprudencial. En primer lugar, se han examinado las disposiciones del Código Civil relativas al contrato de compraventa y al sistema de transmisión de la propiedad, con especial atención al artículo 1473 y su relación con otras normas relevantes, como la Ley Hipotecaria.

Asimismo, se ha llevado a cabo una revisión de la doctrina jurídica, considerando las aportaciones de distintos autores sobre la doble venta y la venta de cosa ajena. Este

análisis permite contrastar distintas interpretaciones y profundizar en la evolución conceptual de estas figuras en el ordenamiento jurídico español. En cuanto al estudio jurisprudencial, se han analizado las sentencias más relevantes del Tribunal Supremo, prestando especial atención a aquellas que han marcado un punto de inflexión en la interpretación del artículo 1473 del Código Civil.

Finalmente, el enfoque adoptado en este TFG busca integrar una visión teórica y práctica del tema, proporcionando un marco de referencia sólido para la comprensión de la doble venta y la venta de cosa ajena. Se pretende no solo exponer los principios jurídicos aplicables, sino también analizar su impacto en la práctica y su relevancia en la seguridad jurídica del tráfico patrimonial.

CAPÍTULO I: LA COMPRAVENTA.

1. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA COMPRAVENTA.

La compraventa es un contrato fundamental en el tráfico jurídico y económico, regulado en el CC español en sus arts. 1445 y siguientes. El art. 1445 dice: *“Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”* 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.

Este acuerdo de voluntades debe cumplir con los requisitos generales de todo contrato. El art. 1261 del CC dice: *“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1) Consentimiento de los contratantes; 2) Objeto cierto que sea materia de contrato; y 3) Causa de la obligación que se establezca”*.

Es decir, para que exista un contrato de compraventa válido, deben concurrir los siguientes **elementos esenciales comunes todo negocio jurídico**. En primer lugar, el consentimiento. Debe existir un acuerdo entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto de la compraventa y su precio. El art. 1265 del CC exige que el consentimiento sea libre y exento de vicios, como el error, la violencia o el dolo. En segundo lugar, el objeto, que tiene que reunir tres requisitos: licitud, posibilidad y determinación. Tal y como señala Díez-Picazo, el art. 1271 del CC señala que puede ser objeto de contrato cualquier bien que esté dentro del comercio de los hombres, aun las futuras, y todos los servicios que no sean contrarios a las leyes ni a la moral. Además, el art. 1272 del CC establece que *“No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles”*. El autor matiza que la imposibilidad tiene que ser originaria, cuando existe desde el momento en que se celebra el contrato. Finalmente, el objeto debe estar determinado o, al menos, ser determinable. En tercer lugar, la causa. Según Díez-Picazo, la causa cumple una función de control judicial, ya que, según él, el juez no puede respaldar la pretensión de un acreedor que exige el cumplimiento de una obligación, si esta no se contrajo sobre la base de una causa que, además, sea lícita y moral. El art. 1.275 del CC dice que *“Los contratos sin causa, o*

*con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral*¹.

Ataz López señala que el art. 1455 del CC en lugar de ofrecer una definición estricta de la compraventa, lo que se hace es una descripción de esta, destacando las dos obligaciones fundamentales que surgen de este contrato. Aunque la descripción no es exhaustiva, ya que pueden derivarse otras obligaciones no mencionadas en este precepto, sí resulta suficientemente clara, ya que señala con precisión el interés principal de los contratantes, las obligaciones esenciales que nacen del contrato y su función característica: el intercambio de una cosa por dinero. Además, el autor añade que la descripción del contrato de compraventa en el art. 1445 del CC no es especialmente novedosa, ya que sigue el mismo esquema que el Proyecto de 1851 y otros códigos extranjeros que sirvieron de referencia, en particular el Código francés². Esto resulta relevante ya que, aunque en esos ordenamientos jurídicos la compraventa implica automáticamente la transmisión de la propiedad, a diferencia de lo que sucede en el nuestro, la manera en que la ley describe el contrato es prácticamente la misma³.

Según García Cantero, en el plano económico, el contrato de compraventa cumple la función esencial de facilitar el intercambio de bienes por dinero, siendo un instrumento clave en la circulación de riqueza para satisfacer necesidades humanas. Desde el punto de vista jurídico, el autor señala que la doctrina se divide entre quienes consideran que este contrato transfiere automáticamente la propiedad, y quienes afirman que simplemente genera una obligación de transmitirla por parte del vendedor. Asimismo, menciona que algunos autores restringen el objeto del contrato a bienes materiales, o centran el debate en si el objeto es la cosa o el derecho⁴.

¹ Díez-Picazo, L y Gullón, A., “El Contrato en general. La relación obligatoria”, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II, Tomo I, Tecnos, Madrid, 2016, pp. 30-37.

² El Proyecto de 1851 definía la compraventa como un contrato “Por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”. De manera muy similar, el Código Civil Francés define la compraventa en su artículo 1582 diciendo que “*La compraventa es un contrato por el cual uno se obliga a entregar una cosa, y el otro a pagarla*”.

³ Ataz López, J., “Artículo 1455 CC”, Bercovitz, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 10.166-10.167.

⁴ García Cantero, G., “Artículo 1.445”, *vLex, s.f.* (Disponible en: <https://vlex.es/vid/articulo-1-445-257096>; última consulta 25/03/2024).

Pues, a partir del art. 1445 del CC, Ataz López identifica ciertos rasgos que destaca como propios de este contrato. Así, se considera consensual, sinalagmático, oneroso, usualmente conmutativo y transmisivo de dominio (Este último punto lo analizaré más adelante en profundidad). Ataz López matiza que lo que se presenta no es más que un ejercicio de clasificación escolástica, ya que, de todos los caracteres que se explican a continuación, probablemente el único que queda claramente expresado en el art. 1445 del CC es la sinalagmaticidad o reciprocidad del contrato. Esto no implica que las otras características comúnmente asociadas al contrato de compraventa no sean aplicables, sino que no están reflejadas en dicho artículo, o al menos no de manera directa en este precepto⁵.

Así, los principales caracteres de la compraventa son:

- En primer lugar, la compraventa es un **contrato bilateral**. García Cantero, entre otros, señala la compraventa genera obligaciones recíprocas para ambas partes⁶. Por un lado, el vendedor se obliga a “*entregar una cosa determinada*”. Por otro, el comprador se compromete a pagar el precio convenido (“*pagar por ella un precio*”). Esta reciprocidad de obligaciones define la naturaleza bilateral del contrato, distinguiéndolo de otros contratos unilaterales. Para Ataz López, la sinalagmaticidad de la compraventa, o lo que es lo mismo, el hecho de ser un contrato que genera obligaciones recíprocas constituye una característica esencial, que como se mencionaba antes, sí se refleja en el art. 1445. En dicho artículo, al describir el contrato, se destacan las obligaciones principales que vinculan a ambas partes. Aunque la norma no lo expresa de forma explícita, es claro que esas obligaciones no son autónomas ni independientes, sino que son recíprocas e interdependientes. Ambas están estrechamente conectadas en el sentido de que una existe porque existe la otra; cada obligación, en términos del art. 1274 del CC, es causa de la otra. Esto significa que el incumplimiento de una parte impide que el incumplidor pueda exigir el cumplimiento de la otra, y da derecho a la parte afectada a solicitar la resolución del contrato conforme al art. 1124 del CC⁷.

⁵ Ataz López, J., “Artículo...”, *Op.cit.*, pp. 10.166-10.167.

⁶ García Cantero, G., “Artículo 1455 CC”, Albadalejo, M (coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980, p. 21.

⁷ Ataz López, J., “Artículo...” *Op.cit.*, p. 10.167.

- En segundo lugar, por lo general, se trata de un **contrato conmutativo**, ya que, como señala Ossorio Serrano, ambas partes conocen de antemano los beneficios que obtendrán al celebrarlo, sin que intervengan factores de suerte o incertidumbre⁸.
- En tercer lugar, el contrato de compraventa es un **contrato consensual**, lo que implica que se perfecciona en el momento en que las partes alcanzan un acuerdo sobre el objeto y el precio, sin necesidad de que se haya realizado la entrega del bien o el pago del precio. Tal y como señala García Cantero, esto se fundamenta en el art. 1450 del CC que dice *“La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”* y en el principio general del art. 1258, que establece que *“los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento”*. Asimismo, el autor señala que esta característica es compartida tanto por la compraventa civil como por la mercantil, ya que el Código de Comercio no incluye ninguna disposición sobre la perfección del contrato. Sin embargo, esta cuestión ha sido dejada de lado por el legislador al establecer la normativa referente a la compraventa de bienes muebles a plazos⁹.
- En cuarto lugar, la compraventa un **contrato oneroso**. Según Ossorio Serrano, *“es un contrato oneroso ya que exige desplazamientos patrimoniales para cada una de las partes, de manera que la prestación a la que se obligan es en consideración a la contraprestación que esperan recibir”¹⁰*. Es decir, la prestación realizada por el vendedor (la entrega del objeto) corresponde a la contraprestación del comprador (el pago del precio). Este intercambio de cosa por precio es el núcleo del contrato de compraventa.
- La compraventa es un **contrato típico** porque está específicamente regulado en el CC, siguiendo un esquema legalmente definido que lo diferencia de los contratos

⁸ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato de Compraventa. La permuta”, Sánchez Calero, F.J. (coord.), *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 242.

⁹ García Cantero, G., “Artículo 1445”, *Op.cit.*, p. 21.

¹⁰ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato ...”, *Op.cit.*, p.242.

atípico. Parece que de esa característica no se pueden derivar muchas más consecuencias.

- Finalmente, es un **contrato traslativo de dominio**. Estudiaré este punto más adelante. Pero tal y como destaca Pérez Álvarez, en nuestro ordenamiento jurídico actual se ha mantenido el principio de obligatoriedad que caracterizaba a la compraventa en el derecho romano. Esto significa que la compraventa, al ser un contrato consensual, no transfiere por sí sola la propiedad del bien vendido, sino que solo genera obligaciones entre las partes. Al igual que en el derecho romano clásico, el consentimiento entre comprador y vendedor no basta para que se produzca el traspaso de dominio; para ello, es imprescindible la realización de alguno de los modos de transmisión¹¹.

En la misma línea, García Cantero, afirma que la compraventa, por sí sola, no transfiere la propiedad del bien. Señala que, para que se produzca la transmisión de la propiedad, es necesario que se realice la tradición o entrega del objeto (art. 609 CC). Por lo tanto, la compraventa genera un derecho personal de exigir la entrega de la cosa, pero no transfiere automáticamente la propiedad¹².

2. COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

A diferencia de la mayoría de los sistemas jurídicos de nuestro entorno, Ataz López destaca que en el ordenamiento jurídico español la compraventa no transmite directamente el dominio; de hecho, ningún contrato lo hace, salvo la donación. En el Derecho español, la transmisión derivativa e inter vivos de la propiedad requiere la concurrencia de la tradición, tal como lo establece el art. 609 del CC. Este sistema está presente a lo largo de todo el Código Civil, y, como señala Ataz López, es evidente que para el legislador decimonónico esta cuestión era de gran importancia, lo que se refleja en su inclusión en la Ley de Bases del Código Civil, Base 20¹³. Siguiendo esta base, el

¹¹ Pérez Álvarez, M. P., “La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo”, *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid.*, n. 14, 2016, p. 230.

¹² García Cantero, G., “Artículo 1445...”, *Op.cit.*, p.21,

¹³ la Ley de Bases del Código Civil 11 de mayo 1888. La Base XX dice “*Los contratos, como fuente de las obligaciones, serán considerados como meros títulos de adquirir en cuanto tengan por objeto la traslación del dominio o de cualquier otro derecho a él semejante y continuarán sometidos al principio de que la*

Código recogió este principio en el art. 609 y reguló todos los contratos, incluida la compraventa, sin hacer referencia a la transmisión del dominio. Dado que los contratos ya no eran considerados "modos de adquirir el dominio", se extrajo la materia contractual del Libro III, y con ella se confeccionó el Libro IV, que no existía en ninguno de los códigos que sirvieron de modelo para el nuestro ¹⁴.

En la misma línea, Ossorio Serrano sostiene que el efecto jurídico fundamental del contrato de compraventa es generar obligaciones recíprocas entre las partes: el vendedor queda obligado a entregar la cosa, y el comprador, a abonar el precio pactado. Sin embargo, la celebración del contrato no implica, por sí sola, que el comprador adquiera la propiedad del bien¹⁵.

Ahora bien, el hecho de que la compraventa no transmita directamente el dominio, según Pérez Álvarez, no impide que el contrato sea considerado con efectos traslativos de dominio o como **un negocio con finalidad traslativa de dominio**. La autora sostiene que, si bien ni en el Derecho Romano ni en el derecho vigente se impone al vendedor la obligación de transmitir la propiedad del bien vendido, el objetivo económico fundamental del contrato de compraventa es precisamente la transferencia del dominio¹⁶. Los juristas romanos eran plenamente conscientes de que la finalidad económica esencial de este contrato consiste en que el comprador adquiera un derecho pleno y definitivo sobre el objeto. En consecuencia, un acuerdo que no permita al comprador convertirse en propietario desvirtúa la naturaleza del contrato de compraventa, transformándolo en una figura jurídica distinta¹⁷.

simple coincidencia de voluntades entre los-contratantes establece el vínculo aun en aquellos caos en que se exigen solemnidades determinadas para la transmisión de las cosas o el otorgamiento de escritura a los efectos expresados en la base precedente. Igualmente se cuidará de fijar bien las condiciones del consentimiento, así en cuanto a la capacidad, como en cuanto a la libertad de los que de presten, estableciendo los principios consagrados por las legislaciones modernas sóbrela naturaleza y el objeto de las convenciones, su causa, forma e interpretación, y sobre los motivos que las anulan y rescinden”.

¹⁴ Ataz López, J., “Artículo...”, *Op.cit.*, pp. 10.167-10.170.

¹⁵ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato ...”, *Op.cit.*, p.241.

¹⁶ Pérez Álvarez afirma que compraventa en el Derecho romano no implicaba automáticamente la transferencia de la propiedad, sino solo la obligación de entregar la posesión pacífica. Sostiene que esta particularidad, más que responder a razones teóricas o económicas, se explica por una limitación técnica: los extranjeros no podían acceder a los actos jurídicos necesarios para transferir la propiedad de las *res mancipi*. Dado que el comercio entre ciudadanos y extranjeros era común, bastaba con garantizar la posesión hasta que el comprador adquiriera la propiedad por usucapión.

¹⁷ Pérez Álvarez, M. P., “La compraventa...”, *Op.cit.*, p. 207.

Moreno Mocholi también recoge que, en el Derecho romano vendedor solo estaba obligado a entregar la posesión pacífica del bien. No obstante, con la evolución del comercio, se fueron introduciendo mecanismos para vincular más al vendedor con la obligación de transmitir la propiedad. Según el autor, el desarrollo del comercio ha consolidado la idea de que la compraventa implica la transferencia de propiedad¹⁸.

García Cantero señala que la posibilidad de que una persona celebre múltiples contratos de compraventa sobre un mismo bien a favor de distintos compradores es una consecuencia inevitable de la naturaleza meramente obligatoria que la compraventa tiene en nuestro ordenamiento jurídico. Esta característica conlleva una distinción entre el **momento en que el contrato se perfecciona y aquel en que se consuma**, lo que permite que en ese intervalo puedan efectuarse varias enajenaciones. El autor también destaca que la regulación legislativa de la doble venta no supone su legitimación ni la eliminación de las posibles consecuencias jurídicas que su realización pueda generar, como señala García Cantero. Más bien, su propósito es establecer criterios legales para resolver los conflictos que puedan surgir entre los distintos adquirentes¹⁹.

3. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR.

En este apartado se analizarán las principales obligaciones que derivan de la compraventa, conforme a lo dispuesto en el Código Civil. En primer lugar, se abordarán las obligaciones del vendedor, con especial atención a la controversia sobre si este está obligado únicamente a entregar la posesión pacífica del bien o si, por el contrario, también tiene el deber de transmitir el dominio. Este es un punto clave en la doctrina, ya que el sistema jurídico español sigue la teoría del "título y modo", lo que implica que la transmisión de la propiedad no opera automáticamente con el contrato.

Por otro lado, también se hará una breve referencia a las obligaciones del comprador, aunque sin profundizar en su análisis, ya que el objeto principal de este estudio radica en las obligaciones del vendedor y el debate doctrinal sobre la transmisión del dominio. No

¹⁸ Moreno Mocholi, M. “¿Es esencial a la compraventa la obligación de transmitir el dominio?” *Vlex*, S.f. (Disponible en: <https://vlex.es/vid/esencial-compraventa-obligacion-transmitir-347229>)

¹⁹ García Cantero, G., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 247.

obstante, se mencionarán aspectos fundamentales como el pago del precio y la recepción del bien, necesarios para comprender la dinámica contractual en su conjunto.

3.1 Obligaciones del vendedor.

3.1.1. *Obligación de entregar el bien. ¿Pero, obligación de transmitir la propiedad?*

En primer lugar, el Código Civil señala que la principal obligación del vendedor es **entregar el bien** vendido en el momento y lugar acordados (según los art. 1445, 1461 y 1462 del CC)²⁰. Como se ha explicado antes, no es suficiente con que las partes lleguen a un simple acuerdo para que se produzca la transmisión de la propiedad; además, es necesario que se haga efectiva la entrega del bien vendido para que el comprador pueda convertirse en verdadero propietario. Ahora bien, tal y como señala Ossorio Serrano, si el vendedor no es el dueño del bien, lo que constituiría una venta de cosa ajena, la entrega no supondría la transmisión de la propiedad al comprador, ya que no puede transmitir lo que no le pertenece. Sin embargo, sí se produciría la transmisión de la posesión, lo cual podría permitir al comprador, si actuó de buena fe y se cumplen ciertos requisitos, llegar a adquirir la propiedad del bien por medio de la prescripción adquisitiva con el paso del tiempo²¹.

Ahora bien, aceptar que la compraventa no transmite por sí sola la propiedad ni el dominio de forma directa no es lo mismo que afirmar que entre las obligaciones del comprador no se incluye la de transmitir el dominio. En el caso del Derecho español, el Código Civil mantiene la tradición romana al no establecer expresamente la obligación de transmitir el dominio, limitándose a exigir la entrega del bien, tal y como señala Ataz López²².

Respecto a esta cuestión, la doctrina presenta dos posturas. Por un lado, algunos autores sostienen que el vendedor únicamente debe entregar la posesión legal y pacífica del bien

²⁰ Art. 1445 CC: “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”; Art. 1461 CC: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”; y Art. 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”.

²¹ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato ...”, *Op.cit.*, p.251.

²² Ataz López, J., “Artículo...”, *Op.cit.*, p. 10.170.

(Tesis No Transmisionista) y por otro lado, hay quienes argumentan que el vendedor está obligado a transmitir la propiedad de este (Tesis Transmisionista).

Así, hay parte de la doctrina que apoya la **postura “No Transmisionista”**, es decir, han sostenido que el vendedor solo está obligado a entregar la posesión legal y pacífica del bien, pero no a transferir el dominio²³. Los argumentos para defender esta postura se basan principalmente en el hecho de que en el Derecho español los contratos no pueden transmitir el dominio de forma directa, además de que ni el art. 1445 del CC ni otros preceptos relacionados con la compraventa mencionan una obligación de transmitir el dominio. También se argumenta que en los arts. 1474 y siguientes, el vendedor solo está obligado a garantizar la posesión pacífica de la cosa, pero no el dominio en sí.

Pérez Álvarez, atendiendo al derecho vigente (*de lege data*), se muestra más afín a esta interpretación, principalmente porque ninguno de los artículos que regulan la compraventa impone expresamente al vendedor la obligación de transmitir la propiedad. Además, el Código Civil no incluye una norma que permita explícitamente la venta de cosa ajena —a diferencia del Código Civil francés, que en su artículo 1599 establece la nulidad de dicha venta—, esto ha facilitado que tanto la doctrina como la jurisprudencia reconozcan la validez del contrato en estos casos. En estos casos, en lugar de considerarse un incumplimiento por no transmitir la propiedad, lo que correspondería si esa obligación de transmitir la propiedad existiera, se opta por aplicar la responsabilidad por **evicción**²⁴.

Por otro lado, hay autores que defienden la **“Tesis Transmisionista”**²⁵. Consideran que el hecho de que en el Derecho español los contratos no transmitan directamente el dominio no implica necesariamente que no pueda existir un contrato del que nazca la obligación de transmitirlo. Además, el que en los arts. 1445 CC y 1461 CC, que recogen las obligaciones fundamentales del vendedor, no se mencione explícitamente esa obligación, tampoco resulta decisivo. Alguna de las razones que ofrecen para explicar

²³ Entre otros, la Tesis “No Transmisionista” es apoyada por autores como García Cantero, López y López y Vázquez Barros, según Ataz López, “Artículo...” *Op.cit.*, p.10170.

²⁴ Pérez Álvarez, M. P., “La Compraventa...”, *Op.cit.*, pp. 232-233.

²⁵ Entre los autores que sostienen que la compraventa sí implica la obligación de transmitir se encuentran Arias, Moreno Mocholi, Gayoso, Peidró Pastor, citados por García Cantero, G., “Artículo...”, *Op.cit.*, p.197.

por qué, a pesar de que no se menciona expresamente esa obligación de transmitir el dominio, sí que se considera implícita en la práctica son:

1. En primer lugar, López de Ataz destaca que el CC español tiene su origen en el Proyecto de 1851, el cual, a su vez, se basó en el Código Civil francés. En estos textos legales no se menciona expresamente la obligación de transmitir el dominio, lo que puede explicarse por el hecho de que en ambos sistemas la compraventa producía automáticamente la transmisión de la propiedad al perfeccionarse el contrato, sin que fuera necesario que el vendedor realizara ninguna acción adicional. Por ello, la ausencia de una mención expresa a esta obligación en el Código Civil español tiene **un fundamento histórico**, pero esto no implica que la obligación de transmitir el dominio no esté implícitamente reconocida²⁶.
2. Otros autores como Moreno Mocholi destacan la **función jurídico-económico de la compraventa**. El autor señala la razón jurídico-económica que justifica la obligación de transmitir el dominio en la compraventa radica en la propia naturaleza y función del contrato dentro del comercio jurídico. La finalidad principal del comprador al celebrar este contrato no es simplemente recibir la posesión de la cosa, sino adquirir su propiedad de manera plena. Esta expectativa es legítima y equitativa, pues el comprador paga un precio sin limitaciones, lo que implica que debe recibir todas las facultades inherentes a la titularidad del bien²⁷.

En esta misma línea, *de lege ferenda*, Pérez Álvarez también opina que ya no existen razones para seguir defendiendo que la única obligación del vendedor sea la de proporcionar al comprador la mera posesión pacífica del bien. Considera que el propósito económico de la compraventa es precisamente la transferencia de la propiedad del objeto vendido. A diferencia del Derecho romano, donde existían limitaciones técnicas que impedían que el contrato generara directamente la transmisión del dominio, en nuestro sistema jurídico no hay impedimentos para

²⁶ Ataz López, J., “Artículo...”, *Op. cit.*, p. 10.171.

²⁷ Moreno Mocholi, J., “¿Es esencial a la compraventa la obligación de transmitir el dominio?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 205, junio de 1945, pp. 377 y ss. (disponible en: <https://vlex.es/vid/esencial-compraventa-obligacion-transmitir-347229>; última consulta 28/03/2025).

exigir dicha obligación. Además, apunta la mayoría de las legislaciones extranjeras ya reconocen expresamente la obligación del vendedor de transmitir la propiedad. Por último, las tendencias actuales en el Derecho Uniforme y Comunitario apuntan a la necesidad de reformar este aspecto en nuestro sistema legal²⁸. De hecho, esta postura ya se ha adoptado en normas de derecho internacional, como la Convención de Viena de 1980, ratificada por la mayoría de los países europeos, incluida España²⁹.

3. Además, López de Ataz destaca que aunque el Código Civil no establece de manera explícita que el vendedor tenga el deber de transferir la propiedad, existen numerosos artículos en los que el comprador es identificado como "adquiriente" o en los que se utilizan expresiones que sugieren que se ha producido la transmisión del dominio³⁰. Según el autor, esto evidencia que, aunque no se mencione directamente, el ordenamiento jurídico asume que la propiedad se transfiere como parte de la compraventa³¹.
4. En esa misma línea, Moreno Mocholi opina que el **comercio jurídico requiere que la compraventa cumpla con su función esencial**, que es la transmisión de la propiedad. La seguridad y confianza en las transacciones dependen de que el comprador reciba no solo la posesión, sino el pleno dominio del bien adquirido. La práctica y la evolución de este contrato han demostrado que el desarrollo del comercio exige que el vendedor quede vinculado a garantizar esta transmisión, pues de lo contrario, el sistema económico se vería afectado por la incertidumbre y la ineficacia en las operaciones patrimoniales. El autor destaca que la obligación de saneamiento refuerza esta concepción. Si bien en el Derecho romano primitivo

²⁸ Documentos como la Convención de Viena de 1980 sobre compraventa internacional de mercaderías (CISG), los Principios UNIDROIT sobre contratos comerciales internacionales, los Principios de Derecho Contractual Europeo (PECL), así como los trabajos del *Study Group on a European Civil Code*, recogen de manera unánime la obligación del vendedor de transmitir la propiedad del bien, y no solo de entregar su posesión pacífica. Pérez Álvarez, M. P., "La Compraventa...", *Op.cit.*, p. 233.

²⁹Pérez Álvarez, M. P., "La Compraventa...", *Op.cit.*, pp.232-233.

³⁰ Ataz López, J., "Artículo...", *Op.cit.*, p. 10.171.

³¹ El autor también destaca que el término "entregar", empleado en los artículos 1445 y 1461 del Código Civil para describir la principal obligación del vendedor, puede interpretarse en el sentido de "entrega transmisiva", en línea con el significado original del concepto romano *dare*. Además, en varias disposiciones del Código Civil, cuando se hace referencia a las obligaciones de dar, se entiende que estas implican la transmisión de la propiedad. Un claro ejemplo de ello se encuentra en los artículos 1095 y 1096, donde se regula la entrega de bienes con la finalidad de transferir su dominio. Ataz López, J., "Artículo...", *Op.cit.*, p. 10.171.

el comprador no tenía acción contra el vendedor en caso de evicción, con el tiempo se fueron introduciendo garantías para protegerlo. Esta evolución demuestra que la necesidad de asegurar la transmisión efectiva del dominio es una respuesta natural a los riesgos del comercio y a la **exigencia de estabilidad en las relaciones económicas**³².

3.1.2 Obligación de saneamiento por evicción y vicios ocultos.

En segundo lugar, tal y como afirma Ossorio Serrano, la finalidad que se persigue el comprador es adquirir el dominio del bien, y además, poseerla pacíficamente una vez se le sea entregado. Además, como probablemente lo compró para satisfacer alguna de sus necesidades, querrá además poder destinarlo al fin que motivó su adquisición. Por tanto, el vendedor también tiene la obligación de **saneamiento del bien vendido**, que se refiere a su responsabilidad de garantizar al comprador una posesión pacífica y útil del bien. Esta obligación se divide en dos aspectos fundamentales: el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios o defectos ocultos³³.

El art. 1475 del CC dice: *“Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato”*.

Por otro lado, el **saneamiento por vicios o defectos ocultos** tiene como finalidad asegurar que el bien vendido sea apto para el uso al que está destinado. De acuerdo con el art. 1484 del CC, el vendedor responde ante el comprador por los vicios ocultos que hagan que el bien no sea adecuado para su uso o que disminuyan su utilidad de tal manera que, de haberlos conocido, el comprador no lo habría adquirido o habría pagado un precio inferior. Salvo pacto en contrario, el vendedor es responsable de estos vicios, incluso si los desconocía. No obstante, no responde por los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni por aquellos que, aunque no sean visibles, el comprador, debido a su profesión u oficio, debería haber reconocido fácilmente, tal como lo establece el art. 1485 del CC³⁴.

³² Moreno Mocholi, M. (s.f.). “¿Es esencial...”, *Op.cit.*

³³ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato ...”, *Op.cit.*, p.256.

³⁴ Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato ...”, *Op.cit.*, p.256.

3.2 Obligaciones del comprador.

En todo contrato de compraventa, tal y como señala García-Cantero, el comprador asume la obligación de **abonar el precio** acordado y de aceptar la recepción del bien adquirido³⁵. El pago del precio debe realizarse en el lugar y momento especificados en el contrato. Si no se ha establecido nada al respecto, se efectuará en el lugar y tiempo en que se entregue el bien, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1500 del CC³⁶.

Por último, como se ha mencionado en el primer punto de este Capítulo, la compraventa es un contrato bilateral que genera obligaciones recíprocas: el vendedor entrega una cosa determinada y el comprador paga el precio. Esta sinalagmaticidad, sí reflejada en el art. 1445 del CC, implica que las obligaciones son interdependientes. Tal y como señala Ataz López, la reciprocidad conlleva la conexión causal entre las obligaciones. Sin embargo, esta vinculación se da únicamente entre las dos obligaciones mencionadas en el art. 1445 del CC, que, aunque no son las únicas derivadas del contrato, sí representan las obligaciones principales de las partes³⁷.

³⁵ García Cantero, G., “Artículo 1500 CC”, Albadalejo, M (coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980, pp. 398-399.

³⁶ García Cantero también recuerda que: “*La obligación de pagar el precio pertenece al grupo de las obligaciones dinerarias y se caracteriza por su uniformidad y sencillez relativas*”.

³⁷ Ataz López, J., *Op.cit.*, pp. 10.167-10.168.

CAPÍTULO II: SISTEMA DE TÍTULO Y MODO.

1. SISTEMA DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES.

Antes de analizar en detalle el sistema del título y modo, resulta conveniente hacer un breve repaso de los tres principales sistemas de transmisión de la propiedad en el Derecho continental europeo: el español, el francés y el alemán. Estos modelos, adoptados en distintos países, ofrecen respuestas divergentes sobre cuándo y cómo se produce el traspaso del dominio en la compraventa, equilibrando la protección del comprador y del vendedor en función de sus particularidades. Según Pérez Álvarez, “*Todos ellos, derivan de un modo u otro del Derecho Romano, y concretamente, representan el final del desarrollo y evolución de la traditio romana*”³⁸. Así, nos encontramos con:

1.1 Sistema Francés de Transmisión Consensual del Dominio.

El artículo 1583 del Código Civil Francés dice: “*La venta se perfeccionará entre las partes, y el comprador adquirirá de pleno derecho la propiedad ante el vendedor desde el momento en que exista acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque aún no se hubiese entregado la cosa ni abonado el precio*”³⁹. Se establece así que la transmisión del dominio se produce por el simple acuerdo de voluntades entre las partes contratantes, adoptando así un sistema de **carácter plenamente consensual**. Tal como indica Albaladejo, al eliminarse la exigencia de la *traditio*, el contrato pasa a constituir, por sí mismo, un mecanismo suficiente para la adquisición de derechos reales, fundiéndose en un solo acto tanto el título como el modo⁴⁰.

El sistema francés, según señalan Díez-Picazo y Gullón, el origen de este fenómeno se encuentra en el proceso de progresiva espiritualización que fue experimentando el requisito de la *traditio*. Junto a la entrega material del bien, pronto comenzaron a admitirse formas simbólicas e incluso ficticias de tradición, lo que demuestra que, aunque

³⁸ Pérez Álvarez, M. P., “La Compraventa...”, *Op.cit.*, p. 202.

³⁹ Traducción del art. 1583 Código Civil Francés, que en su redacción vigente a 28 de marzo del 2025 dice: “*La venta se perfecciona entre las partes, y la propiedad se transfiere de pleno derecho al comprador respecto del vendedor, tan pronto como hay acuerdo sobre la cosa y sobre el precio, aunque la cosa no haya sido aún entregada ni el precio pagado*”.

⁴⁰ Albaladejo García, M., *Derecho Civil II. Derecho de cosas*, Edisofer, Madrid, 2011, p. 139.

la *traditio* mantenía formalmente su relevancia, en la práctica era la voluntad de las partes la que realmente determinaba la transmisión del dominio⁴¹.

Según Pérez Álvarez, este sistema protege en mayor medida al adquirente, ya que desde el momento del acuerdo tiene a su favor la acción reivindicatoria. Sin embargo, si el bien no pertenece al vendedor, el comprador puede reclamarle por incumplimiento, aunque el Código Civil francés mantiene la *responsabilidad por evicción* como garantía⁴².

1.2 Sistema Germánico de Acuerdo Abstracto TraslATIVO.

Según Rodríguez-Rosado, el sistema germánico, consagrado en el Código Civil Alemán, es abstracto, ya que la validez del contrato que originó la obligación de transmitir no afecta a la validez de la transmisión en sí. Si ese contrato es inválido, el antiguo propietario solo puede recuperar la cosa mediante una acción personal de enriquecimiento injusto. Como consecuencia, quien realiza correctamente el acto real (acuerdo y entrega o inscripción) adquiere la propiedad, incluso si sabía que otra persona había comprado antes el mismo bien. En ese contexto, ni siquiera se considera mala fe⁴³.

Tal y como explica Pérez Álvarez, el negocio causal y el negocio real están completamente separados. La transmisión de la propiedad se efectúa mediante un contrato real abstracto, basado en el acuerdo entre las partes para transferir y adquirir el dominio. No obstante, para que la transmisión tenga efectos, es necesario un acto de publicidad: la entrega en el caso de los bienes muebles y la inscripción en el Registro para los inmuebles. En este sistema, si el negocio causal es inválido o inexistente, la propiedad se transfiere igualmente, y el transmitente solo podrá recuperar el bien mediante una *condictio sine causa*⁴⁴.

1.3 Sistema Español de Título y Modo

El ordenamiento jurídico español se sustenta en la doctrina del título y el modo para la adquisición y transmisión de la propiedad. Según Díez-Picazo y Gullón, la interpretación

⁴¹ Díez-Picazo, L. y Gullón, A, “Derechos reales en general. Posesión, Propiedad. El Registro de la Propiedad”. *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III. Tomo I, Tecnos, Madrid, 2019, p. 52.

⁴² Pérez Álvarez, M. P., *Op.cit.*, p. 202.

⁴³ Rodríguez-Rosado Martínez Echevarría, B., “Ius ad-rem y condena de la mala fe: una explicación de los artículos 1473, 1295.2 y 1124.4 del Código Civil”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. 4, 2009, p. 1689.

⁴⁴ Pérez Álvarez, M. P., “La Compraventa...”, *Op.cit.*, pp. 202-203.

reiterada de la jurisprudencia indica que, cuando el CC alude a determinados contratos – aquellos a los que se les exige la tradición para la adquisición de la propiedad o derechos reales–, se hace referencia a los contratos traslativos de dominio, como es el caso de la compraventa. En estos actos, el **contrato constituye el título, que, al completarse con la traditio**, produce la adquisición del derecho real o dominio. Según estos autores, la traditio, en esencia, es un acto sumamente sencillo: la entrega de la cosa en cuestión, mediante la cual el transmitente (tradens) la transfiere al receptor (accipiens), quien la acepta. No obstante, resulta evidente que la simple entrega carece de un significado exclusivo, pues puede perseguir diversos fines, como la constitución de la propiedad, la custodia del bien o incluso el préstamo. Por ello, es imprescindible que dicho acto se acompañe de la intención explícita de transferir y adquirir el dominio o derecho real⁴⁵.

El sistema español del título y el modo, **el negocio causal y el negocio real son independientes**, pero ambos son necesarios para que la propiedad se transfiera. La traditio por sí sola no basta para transmitir el dominio si no está respaldada por un negocio jurídico causal válida). Según la autora, este modelo beneficia especialmente al enajenante, ya que, si el negocio causal es nulo o inexistente, conserva la posibilidad de recuperar la cosa mediante la acción reivindicatoria ⁴⁶.

Según Bercovitz, se pueden identificar dos etapas distintas. La primera ocurre cuando el comprador adquiere un derecho sobre la cosa (*ius ad rem*), es decir, desde el momento en que surge la obligación de entregarla, lo cual coincide con la perfección del contrato. La segunda etapa se da cuando el comprador obtiene un derecho sobre la cosa misma (*ius in re*), lo que sucede cuando esta le ha sido entregada mediante la *traditio*. En definitiva, según esta teoría, para que se produzca la transferencia de la propiedad, deben concurrir dos elementos: el título o contrato, y el modo o tradición⁴⁷.

2. DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA EN EL SISTEMA DE TÍTULO Y MODO.

Después de haber realizado una introducción sobre los distintos sistemas de transmisión de la propiedad en el Derecho continental y en concreto del Sistema de Título y Modo,

⁴⁵ Díez-Picazo, L. y Gullón, A., “Derechos reales...”, *Op.cit.*, p. 52.

⁴⁶ Pérez Álvarez, M. P., “La Compraventa...”, *Op.cit.*, p. 202.

⁴⁷ Bercovitz Álvarez, G., “Nacimiento, modificación y extinción de la relación jurídico real”, en Bercovitz Rodríguez-Cano, rodrigo (coord.), *Manual de derecho civil. Derechos Reales*, Bercal, Madrid, 2015, p. 49.

comenzamos ahora el análisis específico de la **doble venta**, regulado en el art. 1473 CC, y de la **venta de cosa ajena**, temas centrales de este TFG, haciendo especial en cómo estas figuras se enmarcan el sistema español de Título y Modo.

En primer lugar, el art. 1473 CC establece criterios de preferencia para determinar al propietario definitivo se ha producido una **doble venta**, basándose en la posesión de buena fe, la inscripción registral o el título de fecha más antigua. La solución del artículo 1473 del Código Civil español al problema de la doble venta es una peculiaridad dentro del panorama jurídico europeo⁴⁸. Se condiciona la preferencia del segundo adquirente a su buena fe, incluso si reúne título y modo. Este requisito no existe en los otros países, donde se protege al que primero completa el proceso adquisitivo, sin tener en cuenta la buena o mala fe⁴⁹.

Sin embargo, su aplicación genera un debate doctrinal sobre su ubicación sistemática y su relación con el sistema de transmisión derivativa de los derechos reales contenido en los arts. 609 y 1095 CC, que se basa en la concurrencia de título válido y modo o tradición.

Murga Fernández considera que la problemática de la **doble venta** en el Derecho español plantea uno de los desafíos más complejos en materia de transmisión de la propiedad y derechos reales. Según el autor, la cuestión central radica en determinar si el art. 1473 CC constituye una **confirmación, excepción o desviación respecto al sistema transmisivo general de título y modo**. Por un lado, algunos autores sostienen que el precepto confirma el sistema traslativo al requerir la posesión o inscripción registral como formas de traditio, necesarias para adquirir la propiedad. Por otro lado, existe una postura contraria que considera que el art. 1473 CC establece un sistema autónomo de preferencia, operando al margen del título y modo para resolver situaciones patológicas de doble venta, protegiendo el tráfico jurídico mediante criterios de publicidad y buena fe. Asimismo, un tercer sector defiende que el art. 1473 CC excepciona el sistema general,

⁴⁸ Rodríguez-Rosado Martínez Echevarría, B., “Ius ad rem...”, *Op.cit.*, p. 1688.

⁴⁹En los sistemas consensuales, la propiedad se transmite con la perfección del contrato. Así, la doble venta se convierte en una venta de cosa ajena: el primer comprador adquiere la propiedad, y el segundo solo podrá ser protegido si se dan los requisitos de adquisición a non domino. En los sistemas abstractos, el adquirente que perfecciona la transmisión (mediante acuerdo real y entrega o inscripción) obtiene la propiedad, sin que afecte la validez del contrato subyacente ni se tenga en cuenta si conocía una venta previa. La buena fe no tiene un rol determinante, y el primer comprador solo puede reclamar mediante una acción personal por enriquecimiento sin causa. Rodríguez-Rosado Martínez Echevarría, B., “Ius ad rem...”, *Op.cit.*, p. 1688.

derogando temporalmente las reglas de adquisición derivativa en casos de ventas múltiples, al priorizar la publicidad posesoria o registral sobre el título abstracto⁵⁰.

Según González, el artículo 1473 CC debe interpretarse **dentro del marco del sistema de título y modo**, ya que es en este contexto donde cobra sentido y aplicación. Esto se debe a que este sistema permite considerar, a diferencia de un sistema de transmisión consensual del dominio, el supuesto en el que un primer comprador no ha recibido la entrega del bien, mientras que un segundo adquirente cuenta con un título válido y ha recibido la tradición por parte del vendedor. Es precisamente en el sistema de título y modo donde puede surgir este conflicto, dado que se requiere tanto el contrato (título) como la entrega (modo) para la transmisión efectiva de la propiedad. La función del art. 1473 del CC, una vez completado el *iter adquisitivo* a favor del segundo comprador, es evitar que este adquiera el dominio si carece de buena fe. De este modo, el legislador introduce una corrección al sistema de título y modo al exigir buena fe como condición adicional para la adquisición de la propiedad en casos de doble venta, protegiendo así al primer comprador que contrató de buena fe, pero no recibió la tradición⁵¹.

Por otro lado, Murga Fernández adopta la postura de que el art. 1473 CC **opera al margen del sistema traslativo de título y modo**, sin llegar a derogarlo ni excepcionarlo, configurándose como un sistema autónomo de preferencia adquisitiva diseñado específicamente para resolver situaciones patológicas de doble venta. A juicio del autor, el art. 1473 CC no contradice el sistema general de transmisión de derechos reales en España, basado en la concurrencia de título y modo (arts. 609 y 1095 CC), sino que introduce un mecanismo complementario de protección del tráfico jurídico orientado a garantizar la seguridad jurídica en escenarios de conflicto. El autor argumenta que estos criterios de preferencia ofrecen una solución singular para casos de doble venta, adaptándose a las realidades posesorias y registrales del tráfico jurídico moderno. Esta interpretación armoniza la flexibilidad en el tráfico inmobiliario con la estabilidad jurídica, asegurando que el propietario definitivo sea aquel cuya adquisición sea pública y visible para terceros, y no únicamente el que posea el título más antiguo⁵².

⁵⁰ Murga Fernández, J. P., “Comentario a la STS 11 de febrero (RJ 2011, 2350)”, *Revista de Derecho Patrimonial*, (28), Sección Doctrina. 2012, Aranzadi.

⁵¹ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473 CC”, Bercovitz Rodríguez-Cano, R (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 10.427.

⁵² Murga Fernández, J. P., “Comentario a la ...”, *Op.cit.*

Por otro lado, el supuesto de **venta de cosa ajena**, tal y como señala Romero Coloma, ocurre cuando un vendedor celebra dos contratos de compraventa sobre un mismo bien con diferentes compradores. Sin embargo, se distingue de la doble venta en que, en uno de esos contratos, el vendedor ya ha transmitido la propiedad a un primer comprador. Como consecuencia, al realizar la segunda venta sin ser ya propietario del bien, se configura la figura de la venta de cosa ajena en lugar de una doble venta. Es decir, la diferencia principal entre ambas figuras radica en que, en la venta de cosa ajena, la propiedad ya ha sido transferida a uno de los compradores, mientras que en la doble venta el conflicto surge precisamente al determinar cuál de los adquirentes obtendrá finalmente el dominio sobre la cosa ⁵³.

⁵³ Romero Coloma, A. M., “La doble venta en el Derecho civil español: problemática jurídica”, *CEFLegal*, n. 221, 2020, pp. 5-16.

CAPÍTULO III: ANÁLISIS DE LA DOBLE VENTA

Después de haber estudiado la compraventa y el sistema de título y modo en el Derecho español, así como de haber presentado de forma introductoria las figuras de la doble venta y la venta de cosa ajena, podemos adentrarnos en el estudio de la doble venta.

Rubio Garrido define la doble venta como la celebración, por parte de un mismo vendedor, de dos o más contratos de compraventa sobre un mismo bien. Cabe señalar que el término “doble” no debe entenderse en un sentido estrictamente literal, ya que representa un mínimo de ventas, pero no establece un límite superior. En consecuencia, si únicamente se realiza una venta, no puede hablarse de doble venta; no obstante, si se concretan tres, cuatro o más ventas sobre la misma cosa, todas ellas se consideran comprendidas dentro de este concepto⁵⁴.

A partir de la definición de doble venta, es posible identificar una serie de características esenciales que deben concurrir para que se configure este fenómeno. Estos elementos, que se explican a continuación, incluyen la existencia de un único vendedor, múltiples compradores, una coincidencia parcial o total respecto del objeto vendido, y la presencia de varios contratos de compraventa que sean válidos, subsistentes y no consumados. Estos elementos son esenciales para determinar cuándo estamos ante una doble venta. En especial, la falta de consumación permite distinguirla claramente de la venta de cosa ajena, siendo clave establecer una distinción clara entre ambas figuras⁵⁵.

Considerados estos elementos, el art. 1473 del CC establece cómo se resuelve el conflicto en situaciones de doble venta, priorizando a uno de los compradores sobre el otro. El artículo dice:

“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.

⁵⁴ Rubio Garrido, T., *La doble venta y la doble disposición*, J M^a Bosch, Barcelona, 1994, p.9.

⁵⁵ Petit Segura, M.A., *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa: la teoría del “iter” plusquamperfecto como fórmula de integración del sistema del título y modo y la adquisición “a non dominio*, Signo, Barcelona, 1990, p. 90.

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.”

1. UBICACIÓN SISTEMÁTICA DEL ART. 1473 CC.

En primer lugar, se abordará la ubicación sistemática del art. 1473 del CC, para comprender el enfoque jurídico desde el cual se regula la doble venta.

El art. 1473 CC se encuentra dentro de la sección dedicada a las obligaciones del vendedor. Según González, resulta razonable resaltar que la doble venta, desde una perspectiva de las obligaciones que asume el vendedor en los distintos contratos que ha celebrado, conduce a *“una patología en el cumplimiento de la obligación de entrega frente al comprador preterido”*. Según la autora, *“Lo característico de la doble venta es la concurrencia de dos contratos válidos y subsistentes, pero el cumplimiento de uno de ellos supone necesariamente el incumplimiento del otro”*⁵⁶. El TS recordó en la STS 2007 que el art. 1473 lo que hace es proponer diversas soluciones, según las circunstancias, al problema específico de determinar cuál de los dos o más compradores prevalecerá finalmente en el conflicto sobre la propiedad del bien adquirido, y precisamente por ello encuentra ubicado en la sección del CC dedicada a la **"Entrega de la cosa vendida"**, dentro del capítulo que regula las obligaciones del vendedor⁵⁷. A pesar de ello, hay autores como García Cantero que consideran que en realidad se trata de una norma vinculada a la problemática general del contrato. Por ello, considera que sería más apropiado ubicarla dentro de las disposiciones generales del mismo⁵⁸.

2. PRESUPUESTO SUBJETIVO DEL ART. 1473 CC.

⁵⁶ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.473.

⁵⁷ STS núm. 928/2007, de 7 de septiembre. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007/5303]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

⁵⁸ García Cantero, G., “Artículo 1473...” *Op.cit.*, p. 247

En una doble venta, intervienen al menos tres sujetos: un único vendedor (ni más ni menos) y dos o más compradores. La presencia de múltiples compradores es un aspecto evidente y no genera controversia alguna. Según González, precisamente es esta pluralidad la que origina el verdadero problema de la doble venta, que va a consistir en determinar cuál 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*”⁵⁹.

Sobre el vendedor, aunque el art. 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. Este presupuesto no solo está implícito en el artículo, sino que ha sido reconocido en varias ocasiones por la jurisprudencia, como en la STS núm. 1205/2000, de 22 de diciembre, FJ 4, donde se dice literalmente: “*Son presupuestos para la aplicación del art. 1473 invocado la existencia de un vendedor único, presupuesto que está implícito en el citado precepto*”⁶⁰.

Según Petit Segura, la forma ambigua en la que está redactado el precepto, al referirse a la parte vendedora mediante la expresión “si una misma cosa se hubiera vendido a diferentes compradores”, genera incertidumbre sobre cuáles son exactamente los límites que deben fijarse al realizar una posible interpretación extensiva del supuesto básico u ordinario: la doble venta de una misma cosa por el vendedor propietario⁶¹.

3. PRESUPUESTOS OBJETIVOS DEL ART. 1473 CC.

Para la aplicación del art. 1473 CC se requiere dos o más contratos de compraventa que tienen como objeto la misma cosa y que buscan la transmisión del pleno dominio. A continuación, se explican en detalle:

⁵⁹ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.415

⁶⁰ STS núm. 1205/2000, de 22 de diciembre, FJ 4. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2000\10136]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

⁶¹ Petit Segura, M.A., “La doble venta ...”, *Op.cit.*, p.103.

1. **Identidad de la Cosa Vendida:** La aplicación de esta norma se da en casos donde un mismo bien es vendido a través de múltiples contratos de compraventa. La identidad del objeto es fundamental, ya que impide que ambos compradores puedan ser satisfechos al mismo tiempo, lo que hace necesario establecer criterios de preferencia. Tal y como apunta García Cantero: *“todo posible objeto de compraventa puede serlo de una doble venta”*⁶². Sin embargo, es importante destacar que el artículo 1473 CC sí que distingue el régimen jurídico aplicable entre los bienes muebles y los inmuebles, como se explicará más adelante. Rubio Garrido afirma que este requisito es tan evidente que no requiere mayor justificación⁶³.
2. **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”*⁶⁴.

En cambio, es necesario prestar atención a la validez de los sucesivos contratos. En primer término, como señala Albadalejo, no se logra la finalidad de transferir el derecho sobre la cosa entregada si la tradición no está respaldada por un negocio jurídico previo, como la compraventa, la permuta, entre otros, que justifique dicha transmisión. Así, si ese acto jurídico que sirve de base a la tradición carece de validez, no puede hablarse propiamente de una verdadera tradición⁶⁵. En lo que respecta a la validez del segundo contrato, 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”*⁶⁶.

⁶² García Cantero, G., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 250.

⁶³ Rubio Garrido, T., “La doble venta ...”, *Op.cit.* p.24.

⁶⁴ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.415.

⁶⁵ Albadalejo, M., “Derecho Civil II...”, *Op.cit.*, p.136.

⁶⁶ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473 CC”, *Op.cit.*, p. 10.416.

En segundo lugar, en relación con la validez de los contratos, hay otro requisito que ha generado distintas posturas doctrinales: **la consumación del primer contrato antes de la perfección del segundo**. En esta materia, la jurisprudencia no resulta del todo clara, ya que según González se ha confundido la validez de los contratos con la eficacia de la transferencia de propiedad, llevando a errores en la interpretación de la norma⁶⁷. Se estudiará esta cuestión en el siguiente capítulo: Capítulo V: Alcance del Artículo 1473”.

⁶⁷ *Ibid*, p.10.417

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE LA VENTA DE COSA AJENA.

1. CONCEPTO

Una cosa ajena se refiere a aquella que no pertenece al vendedor en el momento de la compraventa. Según O'Callaghan Muñoz, 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 art. 464 del CC para bienes muebles y en el art. 34 de la LH para inmuebles. Asimismo, no se trata de un caso en el que el error viciado de la voluntad sea un factor determinante⁶⁸.

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. Díez-Picazo sostiene que el hecho de que el Código guarde silencio al respecto puede explicarse porque el contrato de compraventa genera simplemente obligaciones. Esto implica que el vendedor se compromete a entregar una cosa, la cual puede ser de su propiedad en ese momento o bien adquirirla posteriormente para poder cumplir con esa obligación⁶⁹.

Aun así, O'Callaghan Muñoz señala varios escenarios que pueden presentarse en la compraventa de una cosa ajena, cada uno con implicaciones legales específicas⁷⁰:

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

⁶⁸ O'Callaghan Muñoz, X., *Compendio de Derecho Civil. Tomo II, Derecho de Obligaciones*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012, pp. 308–310.

⁶⁹ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “Derechos reales...”, *Op.cit.*, p. 263.

⁷⁰ O'Callaghan Muñoz, X., “Compendio de...”, *Op.cit.*, pp. 308-310.

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 art. 1478 del CC, 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 art. 1124 del CC.

2. VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA

Según A. María Romero Coloma, la validez de la venta de cosa ajena ha generado un intenso debate tanto en la doctrina como en la jurisprudencia española. Mientras que algunos autores defienden su validez, otros la consideran nula por falta de objeto. Esta divergencia se refleja también en la doctrina jurisprudencial, donde el Tribunal Supremo ha emitido sentencias en ambos sentidos: algunas avalan su validez, mientras que otras postulan su nulidad⁷¹.

Sin embargo, es importante recordar que, en el ordenamiento jurídico español, el contrato de compraventa no transfiere por sí solo la propiedad del bien. El sistema de título y modo fundamenta la validez de la venta, incluso en casos de venta de cosa ajena. Este criterio ha sido consolidado por el Tribunal Supremo en la Sentencia del 7 de septiembre de 2007, que corrigió interpretaciones previas al afirmar que no puede considerarse nula o inexistente la segunda venta por falta de objeto o de capacidad de disposición del transmitente, ya que, si el inmueble en cuestión existe, no hay motivo para declarar dicha

⁷¹ Romero Coloma, A. M., “La Doble Venta...”, *Op.cit.*, p. 6.

nulidad. Esta posición unificadora refuerza la validez de la venta de cosa ajena, aportando claridad a un tema tradicionalmente controvertido⁷².

Según González, “*afirmar la nulidad o inexistencia de la venta de cosa ya ajena al vendedor; impediría el juego de la fe pública registral a favor del segundo comprador (art. 34 LH) por el vicio de nulidad que, supuestamente afectaría a su propio contrato (art. 33 LH), cosa que en modo alguno es lo que se pretende por la orientación que circunscribe la aplicación del art. 1473 a dos o más ventas no consumadas*”⁷³.

En la STS de 31 de diciembre de 1981, se aborda la validez de la compraventa de cosa ajena⁷⁴. A continuación, se analizará en detalle la sentencia.

2.1 Descripción de los hechos.

El 1 de agosto de 1973, doña Leticia suscribió con don Emilio un **contrato de opción de compra** sobre una vivienda por valor de 2.300.000 pesetas, otorgándole a este el derecho a adquirirla en un plazo de tres años, a cambio de pagos mensuales de 10.000 pesetas, que además le permitían usar el inmueble. Sin embargo, doña Leticia no era propietaria plena, sino solo usufructuaria; la nuda propiedad pertenecía a sus tres hijos, entre ellos doña Sandra.

Don Emilio ejerció formalmente su derecho de opción en 1976, incluso consignando el precio restante en notaría, pero doña Leticia no compareció a recibir el pago. El contrato establecía que, si no se ejercía la opción, las cantidades pagadas se considerarían por el uso del inmueble; si se ejercía, se computarían como pago parcial del precio.

Más tarde, doña Sandra demandó a su madre y a don Emilio, solicitando la **nulidad del contrato** por falta de objeto cierto, al no haber sido doña Leticia propietaria plena del inmueble. Don Emilio admitió el contrato pero pidió que el proceso se centrara únicamente en la validez de este, reservándose otras acciones sobre la posible simulación del acuerdo.

⁷² *Ibid.*, p. 9.

⁷³ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473 CC...”, *Op.cit.*, p. 10.415.

⁷⁴ STS 1981, de 31 de diciembre. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1981\5358]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

2.2 Primera y segunda instancia.

El Juez de Primera Instancia, tras admitir la legitimación de la nuda propietaria para interponer la demanda de nulidad del contrato de opción de compra, desestimó la demanda, argumentando que el contrato no debía considerarse nulo, sino que la obligación asumida por el vendedor podría cumplirse mediante una indemnización si no se entregaba el bien. Esto, según la doctrina de la venta de cosa ajena, que permite la venta de un bien que no es propiedad del vendedor, siempre y cuando se cumpla con la entrega del bien o con una compensación económica. Esta doctrina se basa en los arts. 609 y 1.095 del CC, que establecen que el vendedor debe entregar el bien al comprador, pero si no es posible, debe indemnizar al comprador.

La sentencia de primera instancia fue apelada por la demandante, quien alegó que el contrato carecía de objeto debido a que la vendedora solo tenía el usufructo y no la propiedad plena del bien. La Sala de Apelación revocó esta decisión, considerando que el contrato era nulo por falta de poder de disposición sobre el bien, y, por tanto, el contrato de opción y el contrato de compraventa que surgió con el ejercicio de la opción también eran nulos.

2.3 Fallo del TS y análisis jurídico.

El TS, al revisar el caso, aplicó la doctrina de la venta de cosa ajena. En primer lugar, destacó que la **venta de cosa ajena era una práctica aceptada** desde el Derecho Romano y que ha perdurado en el ordenamiento jurídico actual. La venta de cosa ajena implica que un vendedor pueda vender un bien del cual no es propietario, pero siempre y cuando cumpla con la obligación de entregar la cosa al comprador. El TS destacó que este principio está fundamentado en la naturaleza del contrato de compraventa, que genera obligaciones, siendo una de las esenciales la entrega de la cosa vendida a cambio del precio acordado, y recordó que el Código Civil, en sus arts. 609 y 1.095, no se exige que el vendedor necesariamente deba ser el propietario del bien en el momento de la venta, sino que puede asumir la obligación de adquirir el bien o garantizar su entrega en el futuro.

En caso de que el vendedor no cumpla con la entrega del bien, el comprador tiene derecho a ser resarcido por el incumplimiento, lo que se denomina "*id quod interest*", es decir, la compensación económica equivalente al perjuicio sufrido. Este mismo principio también se aplica si el verdadero propietario del bien, quien no participó en la venta, reclama y recupera el bien entregado al comprador, en situaciones en las que, por ejemplo, el bien no haya sido usucapido o inscrito a nombre del comprador de buena fe. Este efecto de recuperación del bien por parte del verdadero propietario es conocido como evicción, un concepto también proveniente del Derecho Romano, que establece que el comprador de la cosa ajena adquiere una posesión "*ad interdicta*" (bajo protección judicial), y en caso de despojo por parte del verdadero dueño, el vendedor debe indemnizar al comprador por la pérdida sufrida.

En segundo lugar, el TS argumenta que la **obligación del vendedor de entregar la cosa vendida no es objetivamente imposible**, según los arts. 1.271 y 1.272 del CC. El vendedor tiene la capacidad de satisfacer el interés del comprador mediante el equivalente económico en caso de incumplimiento, lo que constituye una indemnización, pero no justifica la nulidad del contrato.

En el contexto de la opción de compra, el comprador, al ejercitar su derecho, ha prestado su consentimiento, lo que hace que el contrato de compraventa se considere perfeccionado, aunque aún no se haya realizado la entrega del bien. Sin embargo, en el caso contrario, donde ya se ha realizado la entrega del bien, la situación se complica, y surgen cuestiones de nulidad debido a la intervención de terceros, como el "*verus dominus*" (el verdadero propietario) que puede reclamar la propiedad. Este propietario puede ejercer acciones de reivindicación para recuperar el bien, y en tal caso, el comprador tiene derecho a ser indemnizado por el vendedor, que debe responder por la evicción.

Con este análisis, el TS reafirma que la venta de cosa ajena, aunque compleja, sigue siendo válida en nuestro sistema jurídico, y el vendedor no queda exonerado de sus obligaciones, sino que debe cumplirlas o indemnizar al comprador en caso de incumplimiento, sin que ello implique la nulidad automática del contrato.

CAPÍTULO V: ALCANCE DEL ART. 1473 CC: DOBLE VENTA VS VENTA DE COSA AJENA.

Según Cuenca Casas, la complejidad del supuesto de hecho del art. 1473 del CC, así como su vinculación con elementos de gran relevancia dentro del derecho patrimonial, ha dado lugar a una jurisprudencia diversa y, en ocasiones, contradictoria⁷⁵. En este contexto, surge un debate tanto doctrinal como jurisprudencial respecto de la aplicación de dicho precepto: si debe entenderse que el artículo 1473 se aplica únicamente cuando la segunda compraventa se perfecciona antes de la entrega del bien al primer comprador, o si también resulta procedente su aplicación cuando el bien ya ha sido entregado. Por ello, resulta necesario distinguir entre ambas hipótesis y analizar las consecuencias jurídicas que se derivan de cada una.

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

Según Fernández Chacón, el primer supuesto que contempla el art. 1473 del CC se da cuando “*se vende el bien a un comprador y después a otro, para a continuación hacer entrega del bien a los distintos compradores*”. Esta situación es posible gracias a la admisibilidad en el nuestro ordenamiento jurídico de formas "espiritualizadas" de entrega. Cuando el bien es entregado a ambos compradores, siguiendo el sistema transmisivo de título y modo, sólo aquél a quien se le efectúa la primera entrega adquiere la propiedad, sin que importe necesariamente haber sido el primero en contratar. En este sentido, la segunda entrega carece de valor traditorio, como confirma la STS de 13 de mayo de 2013⁷⁶, aunque en determinadas circunstancias el segundo comprador podría ser preferido conforme a lo previsto en el art. 1473: en la venta de bienes muebles, si es el primero en tomar posesión material o si su título tiene una fecha anterior; y en la venta de inmuebles, si es el primero en inscribir su adquisición en el Registro, en tomar posesión material o si su título resulta más antiguo⁷⁷.

⁷⁵ Cuenca Casas, M., “La doble venta: los efectos de la definitiva toma de partido del Tribunal Supremo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 722, 2010, p. 2910.

⁷⁶ STS núm. 353/2013 de 13 mayo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2013/3699]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

⁷⁷ Fernández Chacón, I., “La doble venta”, *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXI, fasc. III, 2018, pp. 700–711.

Fernández-Chacón destaca que esta situación evidencia que **no existe una correspondencia perfecta entre el criterio de preferencia dominical en la venta múltiple de bienes muebles**, tal como lo formula el art. 1473.I, **y el tradicional sistema de título y modo**. La desconexión resulta aún más notable en la venta de inmuebles, puesto que la inscripción registral no tiene efectos constitutivos en nuestro sistema jurídico y la transmisión del dominio se efectúa al margen de ella. Por ello, el legislador introdujo en el art. 1473.II una excepción respecto al sistema transmisivo “ordinario”. Para que la adquisición realizada por el comprador que recibe el bien en primer lugar sea oponible frente a futuros adquirentes, es imprescindible que se cumplan requisitos adicionales que van más allá de lo exigido por el sistema de título y modo. En una venta de bienes muebles, ello implica que el comprador sea el primero en tomar posesión o que posea el título de adquisición de mayor antigüedad. En cambio, en la compraventa de bienes inmuebles, deberá ser el primero en inscribir la adquisición en el Registro de la Propiedad, en detentar la posesión material o en contar con un título más antiguo. Bajo estas condiciones, no existe conflicto alguno entre las normas de preferencia establecidas en el art. 1473 del CC y el sistema transmisivo de los arts. 609 y 1095 del mismo cuerpo legal. Por el contrario, si el primer comprador en términos de posesión, inscripción o antigüedad del título es, en realidad, el segundo en recibir el bien, se evidencia claramente la excepción al modelo transmisivo ordinario. En esa circunstancia, el art. 1473 del CC confiere la propiedad a dicho comprador, en favor de la seguridad del tráfico jurídico, subsanando la carencia de titularidad del vendedor en el momento de la segunda entrega⁷⁸.

A este planteamiento se suma Cuenca Casas, quien insiste en que el artículo 1473 no puede entenderse como una simple manifestación del sistema de transmisión basado en el título y el modo, sino que opera con una **lógica propia**, orientada a resolver conflictos entre adquirentes sucesivos con base en la protección del tráfico jurídico⁷⁹.

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

⁷⁸ Fernández Chacón, I., “La doble...”, *Op.cit.*, pp. 704-705.

⁷⁹ Cuenca Casas, M., “La doble venta...” *Op.cit.*, p. 2.921.

De acuerdo con la doctrina tradicional, y como señaló el TS en la STS de 11 de octubre de 2006 si en el momento de perfeccionarse la segunda venta el bien ya ha sido entregado al primer adquirente, se entiende que se trata de una **venta de cosa ajena** y no de una venta múltiple⁸⁰. En estas circunstancias, los criterios de atribución de la propiedad previstos en el art. 1473 del CC dejarían de ser aplicables, de modo que la posible adquisición por parte del segundo comprador debería resolverse aplicando las normas de la venta de cosa ajena. Tal y como detalla el Fernández Chacón, la oponibilidad de la segunda venta frente al primer comprador, quien ostenta el dominio del bien, dependerá de que el segundo adquirente cumpla con los requisitos establecidos en los arts. 464 del CC y 32 o 34 de la LH, según se trate de un bien mueble o inmueble⁸¹:

- En la venta de bienes muebles, si el primer comprador, a quien se entregó el bien, no llega a poseerlo materialmente y el segundo sí lo hace, este último tendrá preferencia en la adquisición conforme al art. 464 del CC.
- En el caso de bienes inmuebles, si el primer comprador no inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad y el segundo sí lo hace, corresponderá reconocer la adquisición al segundo, tal y como establecen los arts. 32 o 34 de la LH.

Sin embargo, hay autores como Rubio Garrido que sostienen que el artículo 1473 del Código Civil debe aplicarse incluso en los casos en que se está ante una venta de cosa ajena⁸². En esa misma línea, Gónzalez sostiene que el legislador fue consciente de que, en casos de doble venta, podía ocurrir que el segundo comprador adquiriera un bien que ya no pertenecía al vendedor, especialmente si se aplicaban criterios de preferencia como la inscripción registral. La autora considera que el artículo 1473.II es del Código Civil es precisamente una remisión a las normas hipotecarias, lo que permite que, aunque el vendedor no tenga poder de disposición al momento de la entrega, esta pueda ser válida si el comprador inscribe primero su derecho en el Registro. Esta situación puede darse tanto si la falta de poder aparece después de celebrarse ambas ventas, como si ya existía al firmarse la segunda (porque la primera ya se había perfeccionado). Por tanto, no se

⁸⁰ STS núm. 962/2006, de 11 de octubre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2006\6693]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

⁸¹ Fernández Chacón, I., “La doble ...”, *Op.cit.*, p. 706

⁸² Rubio Garrido, T., *La doble venta ...*, *Op.cit.*, p.24

excluye que el artículo 1473 se aplique también a ventas de bienes que ya no son propiedad del vendedor ⁸³.

La postura actual del Tribunal Supremo, que se analizará a continuación, refuerza esta concepción, señalando en la STS núm. 928/2007, de 7 de septiembre “*no hay una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación tras la adquisición de la propiedad por el primer comprador*”⁸⁴.

Pero, para Fernández Chacón, lo que resulta interesante es que, pese a considerar inaplicable el art. 1473 del CC en la venta de cosa ajena, **el comprador preferente sigue siendo el mismo**: en la venta de bienes muebles, aquel que toma la posesión de buena fe en primer lugar; y en la venta de inmuebles, el que inscribe su adquisición de buena fe en el Registro de la Propiedad antes que el otro. La única **diferencia radica en el precepto que se utilice para fundamentar la conclusión**, ya sea el art. 1473 del CC o los arts. 464 del CC y 32 o 34 de la LH. Esta equivalencia en el resultado pone de manifiesto, en gran medida, el cierre del debate acerca de la aplicación de las normas sobre la venta múltiple recogidas en el art. 1473 del CC. En definitiva, el art. 1473 del CC se presenta como una aplicación concreta, en los casos de venta múltiple, de las reglas de adquisición previstas en los arts. 464 del CC y 32 y 34 de la LH, normas que no hacen distinción entre ventas efectuadas por quien nunca fue dueño del bien y aquellas realizadas por quien, pese a haberlo sido, ya no lo es al momento de celebrar el contrato o de efectuar la entrega por haberse enajenado previamente. Del mismo modo, ni en la venta de cosa ajena ni en aquellos supuestos en que, habiendo adquirido a dominio, se entrega un bien que fue vendido nuevamente en el intervalo entre la celebración del contrato y la entrega, el comprador puede adquirir la propiedad conforme al sistema transmisivo de los arts. 609 y 1095 del CC ⁸⁵.

3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha jugado un papel fundamental en la delimitación de estos conceptos, aportando criterios interpretativos que, por un lado,

⁸³ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, pp. 10.427-10.428.

⁸⁴ STS núm. 928/2007, de 7 de septiembre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2007\5303]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

⁸⁵ Fernández Chacón, I., “La doble ...”, *Op.cit.*, pp.705-710

aseguran la protección de los adquirentes de buena fe y, por otro, garantizan la seguridad jurídica en las transacciones. En este apartado, se analizan los principales criterios seguidos por la jurisprudencia en el pasado y actualmente para distinguir entre la venta de cosa ajena y la doble venta.

3.1 Teoría Clásica.

Hasta la década de 1990, el TS solía aplicar el art. 1473 del CC a los casos en los que un mismo vendedor realizaba dos ventas sobre un mismo inmueble, sin tener en cuenta el tiempo transcurrido entre ambas operaciones. No importaba si entre las ventas pasaban solo unas horas o varios años, ya que la aplicación de dicho artículo no parecía depender de un criterio temporal⁸⁶. Así lo reflejan, por ejemplo, la STS del 4 de marzo de 1988 y STS del 11 de mayo de 1992⁸⁷.

3.2 Teoría de cierta coetaneidad cronológica.

A partir de la década de 1990, el Tribunal Supremo modificó el criterio que había sostenido anteriormente, incorporando un nuevo requisito para aplicar el artículo 1473 del Código Civil: la necesidad de que exista una cierta proximidad temporal entre los contratos de compraventa en conflicto. En esta línea, TS afirmó que dicho precepto solo resulta aplicable cuando, en el momento de perfeccionarse la segunda venta, la primera aún no se ha consumado por completo. Esto implica que debe darse una coincidencia temporal relativa entre ambas operaciones. Si, por el contrario, la primera venta ya ha sido plenamente ejecutada —mediante el pago total del precio y la entrega del bien—, no puede hablarse propiamente de una doble venta, sino de un supuesto de venta de cosa

⁸⁶ Cuenca Casas, M., “La doble...”, *Op.cit.*, p. 2910

⁸⁷ STS 1988, de 4 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1988\1554]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025. FJ 10°. El TS rechaza la tesis de que la segunda venta fuera inválida por tratarse de "cosa ajena", afirmando que es válida si se cumplen los requisitos del art. 1473, es decir, inscripción y buena fe, aunque el vendedor ya no tuviera propiedad efectiva.

STS 1992, de 13 de abril [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 1992\3895]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025. El TS afirma que la segunda compraventa es válida y eficaz, ya que la primera fue resuelta legalmente por incumplimiento del comprador (falta de pago). Por tanto, no se aplica la regla de la doble venta.

ajena o incluso de la inexistencia de la segunda transmisión por falta de objeto. Así lo recoge, entre otras, la STS de 25 de marzo de 1994 (FJ 3º)⁸⁸.

González critica la posición del TS 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 tradición⁸⁹.

3.3 Situación actual.

En el año 2007 se produce un giro significativo en la interpretación del artículo 1473 del CC. Concretamente con la STS 928/2007, de 7 de septiembre⁹⁰.

3.1.1 Descripción de los hechos

El litigio se centra en una doble venta de una finca y en la controversia por determinar cuál de las dos operaciones produjo la transmisión del dominio. En el primer contrato, fechado el 30 de octubre de 1992, el titular registral vendió una parte de la finca matriz, El precio pactado fue de 16.000.000 de ptas., de los cuales el vendedor admitió haber recibido 1.995.469 ptas. antes del otorgamiento de la escritura, mientras que el resto del precio, 14.004.531 ptas., quedaba pendiente y destinado a cubrir el importe de un préstamo garantizado mediante hipoteca a favor de un banco. En este contexto, se acordó que la compradora se subrogaría en la hipoteca, asumiendo la obligación de pagar las cuotas pendientes al vencimiento. La escritura de esta primera venta no se inscribió en el Registro de la Propiedad.

⁸⁸ STS 1994, de 25 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1994\2535]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025. FJ 3º. *“La tipificación de la doble venta, que contempla el art. 1473 CC 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 si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada por pago íntegro del 2/4 29/03/2025 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.”*

⁸⁹ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.415

⁹⁰ STS núm. 928/2007, de 7 de septiembre. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007\5303]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

Posteriormente, el 17 de febrero de 1998, se celebró una segunda operación en la que se vendió la totalidad de la finca, a diferencia de la primera venta, en la que solo se había transmitido una parte segregada. En esta segunda escritura, el precio fue pagado íntegramente antes de otorgar la escritura, y se consignó en ella la cancelación de la hipoteca que garantizaba un préstamo de 14.800.000 ptas. Esta hipoteca era la misma constituida en la primera venta, habiéndose producido además varias cesiones del crédito hipotecario: inicialmente del banco beneficiario a otro banco el 27 de mayo de 1993, y posteriormente de este último a un particular el 29 de febrero de 1996. Este particular, a su vez, tenía una relación previa con la finca, ya que junto con su esposa había vendido la propiedad en 1990 al luego doble vendedor y representó al mismo en la segunda venta.

La controversia nació entre las dos partes compradoras. La segunda compradora, demandante, pidió que se declarase nula la primera venta, alegando que no había título legítimo y que su adquisición registral le otorgaba el dominio. Por su parte, la primera compradora, demandada, alegó posesión continuada y efectiva, afirmando que se trataba de una venta de cosa ajena y no de doble venta, y acusó de mala fe a la segunda compradora por conocer la existencia del contrato previo.

3.1.2 Primera y segunda instancia

En primera instancia, se desestimó la demanda de la segunda compradora en su totalidad. Se consideró que la primera venta no se había consumado por falta de subrogación en la hipoteca. Sin embargo, se cuestionó su buena fe por no haber comprobado la ocupación de la finca, aunque se dejó abierta la posibilidad de ejercer acciones contra el vendedor.

La Audiencia Provincial de A Coruña, en apelación, revocó la sentencia. Consideró que se trataba de una doble venta, aplicando el art. 1473 CC y el art. 34 LH, y dio preferencia a la segunda compradora por haber inscrito su adquisición y no haberse probado mala fe. La primera compradora fue calificada como “titular clandestina” por no haber retirado la escritura ni cumplido sus obligaciones contractuales. Ante esta decisión, la primera compradora recurrió en casación.

3.1.3 Fallo de TS y análisis jurídico.

El conflicto se centra en la consumación de la primera venta y la protección registral del adquirente de buena fe en casos de doble venta.

En primer lugar, sobre la consumación de la primera venta, el TS subraya que las sentencias de ambas instancias se han centrado en la consumación del contrato desde la perspectiva de las obligaciones incumplidas por la primera compradora, ya sea por no haberse subrogado en la hipoteca o por no haberse pagado la mayor parte del precio convenido. Sin embargo, la Sala destaca que lo esencial para la transmisión de la propiedad no es la plena ejecución de todas las obligaciones accesorias del contrato, sino que **la entrega o tradición, en cualquiera de sus formas, ha de acompañar al contrato de compraventa**. De esta manera, la primera compradora, pese a su deficiente cumplimiento en ciertos aspectos, adquirió la finca al haber obtenido la posesión efectiva, lo que la convierte en titular de pleno dominio, sin que la falta de inscripción o la omisión de ciertos actos formales puedan desvirtuar este hecho. Aunque la falta de pago o el incumplimiento de la subrogación en la hipoteca, que podrían haber justificado la resolución del contrato, no impidieron que se produjera la transmisión de la propiedad.

En relación con la venta de cosa ajena, se hace referencia a la STS de 5 de marzo de 2007, que reconoce su validez, al afirmar que no puede considerarse nula o inexistente por la falta de objeto o de poder de disposición del vendedor⁹¹. Justamente por esta razón, se considera que es de aplicación el art. 1473 del CC para resolver los conflictos de adquisición entre dos compradores, incluso en aquellos casos en que la segunda venta sea considerada venta de cosa ajena. También añade que la evolución jurisprudencial ha permitido superar el requisito de la coetaneidad, reconociendo que incluso ventas separadas en el tiempo pueden encuadrarse en el ámbito del art. 1473, siempre que la primera venta haya producido la tradición material y la segunda la inscripción registral, sin que el impago o el incumplimiento de ciertas obligaciones por parte de la compradora afecten en sí la transmisión del dominio.

⁹¹ STS núm. 1192/2007, de 5 de marzo. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007\723]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

Por último, la Sala rechaza el argumento de que la segunda compradora actuara de buena fe, puesto que, a pesar de que el precepto legal presupone la buena fe del adquirente registral, la evidencia de la posesión previa por parte de la primera compradora y la secuencia de **hechos demuestran una negligencia que impide atribuirle dicha buena fe.**

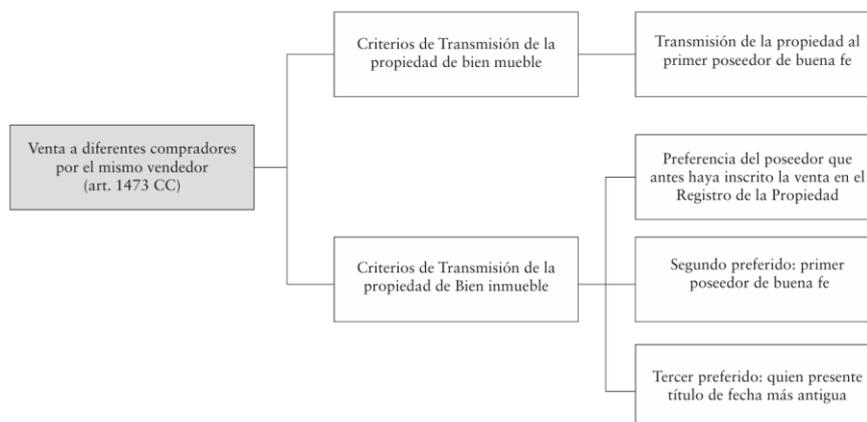
En conclusión, la Sala resuelve que, pese a las deficiencias formales en el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la primera compradora, ésta adquirió la propiedad a través de la tradición. Asimismo, se reconoce que el conflicto debe resolverse mediante la conjunción de lo dispuesto en el art. 1473 del CC y el art. 34 de la LH, y que el comportamiento negligente de la segunda compradora en la verificación del estado real de la finca le impide gozar de la presunción de buena fe que le confiere la inscripción registral.

Cuena Casas sostiene que esta sentencia representa un avance jurisprudencial importante, al reconocer expresamente la validez de la segunda venta aunque el bien ya no perteneciera al vendedor en el momento de dicha transmisión⁹². Es decir, el Tribunal admite que el artículo 1473 CC puede aplicarse a casos de venta de cosa ajena, siempre que concurren los requisitos de buena fe e inscripción registral por parte del segundo comprador. Además, subraya que el Tribunal Supremo abandona una lectura aislada del art. 1473 CC y realiza una lectura sistemática, integrando dicho precepto con la protección del tercero registral que establece el art. 34 LH. Esta integración permite resolver conflictos entre compradores en cadena, incluso cuando el vendedor ya no tiene la propiedad del bien en el momento de la segunda venta⁹³.

⁹² Cuena Casas, M., “La doble venta...” *Op.cit.*, pp. 2.909-2. 926.

⁹³ Cuena Casas dirige una crítica fundamentada contra la doctrina clásica y parte de la jurisprudencia tradicional que entendían que el artículo 1473 del Código Civil no podía aplicarse cuando la segunda venta recaía sobre una cosa que ya no pertenecía al vendedor, es decir, cuando se trataba de una venta de cosa ajena. Según esa postura clásica, para que opere la preferencia del segundo comprador era imprescindible que el vendedor aún conservara la propiedad del bien en el momento de realizar la segunda transmisión. Si ya no era dueño —porque había transmitido válidamente mediante título y modo al primer comprador—, la segunda venta carecería de objeto o causa, y por tanto sería inválida. Cuena Casas rechaza esa visión restrictiva, argumentando que anula el efecto protector del Registro de la Propiedad. Si la validez de la segunda venta dependiera de que el vendedor aún fuese dueño real, se estaría obligando al segundo comprador a investigar hechos extrarregistrales, lo cual contradice frontalmente el principio de fe pública registral del art. 34 LH. Desde su perspectiva, esa doctrina clásica resta eficacia a la función publicitaria del Registro, pues hace que la titularidad registral no sea fiable por sí sola. En cambio, el sistema registral español se basa en la idea de que el tercero puede confiar en lo que dice el Registro, sin necesidad de verificar si el vendedor conserva o no realmente la propiedad.

CAPÍTULO VI: CRITERIOS DE PREFERENCIA DE LA DOBLE VENTA.



El art. 1473 del CC establece los criterios para solucionar los conflictos que surgen en casos de venta múltiple, **diferenciando entre bienes muebles e inmuebles**.

En el caso de la enajenación de **bienes inmuebles**, dicho art. dispone que la propiedad corresponderá al comprador que haya inscrito primero su adquisición en el Registro de la Propiedad. Si no hay inscripción, se otorgará preferencia al comprador que primero haya tomado posesión de buena fe. Como criterio subsidiario, en ausencia de inscripción y posesión, prevalecerá el comprador que tenga el título más antiguo, conforme al principio *prior in tempore, potior in iure*. Por otro lado, en la enajenación de **bienes muebles**, el art. 1473 CC otorga preferencia al comprador que primero haya tomado posesión, y en su defecto, al comprador con el título más antiguo.

1. PREFERENCIA APLICABLE A LA DOBLE VENTA DE COSAS MUEBLES.

El primer párrafo del art. 1473 CC establece “la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe”⁹⁴. Según González, la controversia

⁹⁴ Existen diferentes formas de tradición contempladas en el CC, ya que permiten comprender cómo se puede adquirir la posesión en el marco del art. 1473 CC. Estas son: 1) Art. 1462.1 CC: Refiere a la entrega material de la cosa, es decir, la transferencia física y visible del bien; 2) Art. 1462.2 CC: Acepta que puede haber tradición simbólica, como la entrega de llaves o documentos representativos del bien; 3) Art. 1462.2 CC: Acepta que puede haber tradición simbólica, como la entrega de llaves o documentos representativos del bien; y 4) Art. 1463 CC: Incluye la tradición ficta o constituto posesorio, donde el transmitente sigue en posesión física de la cosa, pero en nombre del adquirente

principal radica en determinar si la posesión en este contexto es equivalente a la "tradicición", abarcando tanto la entrega física y directa de la cosa con intención de dominio (según el art. 1462.1 del CC), como otras modalidades de tradición que también generan efectos posesorios, aunque de manera menos evidente⁹⁵.

El precepto debe interpretarse, en primer lugar, teniendo en cuenta que solo uno de los compradores ha tomado posesión del bien, mientras que el otro no lo ha hecho. Tal y como señala García Cantero, en este contexto, la posesión debe entenderse en un sentido amplio, abarcando cualquier tipo de entrega. Esto incluye no solo la entrega establecida en el artículo 1462.1 del Código Civil, sino también la entrega instrumental prevista en el artículo 1462.2, así como aquella que se produce mediante un acuerdo de interversión posesoria regulada en artículo 1463 del mismo código. Por lo tanto, en principio, se sigue la teoría del título y el modo, aunque con la particularidad que introduce el artículo 1473 del Código Civil: la propiedad será adquirida por el segundo comprador que reciba la entrega en primer lugar, siempre que actúe de buena fe⁹⁶.

En segundo lugar, cuando ambos compradores hayan recibido algún tipo de tradición del mismo vendedor, González señala que el comprador que primero haya recibido la entrega—en cualquiera de sus formas—adquirirá la propiedad, siempre que haya actuado de buena fe, incluso si fue el segundo en comprar. Sin embargo, la autora destaca que, en supuesto, esto no puede implicar dejar de lado las normas sobre la adquisición a non domino. Si se cumplen los requisitos del art. 464 del CC, en su caso, del art. 85 del Código de Comercio, la propiedad podría recaer en el comprador que haya entrado en posesión de buena fe y haya adquirido el bien de quien, aunque no fuera su legítimo propietario, no lo poseyera ilegalmente según el artículo 1464 del Código Civil. En tal circunstancia, este adquirente consolidará su derecho de propiedad, mientras que el primer comprador lo perderá⁹⁷.

Tal y como señala Petit Segura, *“dada la posibilidad de que un supuesto de doble venta se convierta en el supuesto fáctico de una adquisición a non domino, puede decirse que no resultará infrecuente que en una doble venta de cosa mueble acabe prevaleciendo*

⁹⁵ González Pacanowskz, I., Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.430

⁹⁶ García Cantero, G., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, pp. 254-255

⁹⁷ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, pp. 10.434-10.435

la tradición real (incluso posterior) sobre la tradición instrumental, pero siempre que se produzca por reunirse todos los requisitos legalmente exigidos a una adquisición a non domino”⁹⁸.

1. PREFERENCIA APLICABLE A LA DOBLE VENTA DE COSAS INMUEBLES.

1.1 Inscripción en el Registro

El art. 1473.II del CC establece que, en el caso de una venta múltiple de bienes inmuebles, “...*la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro*”.

García Cantero destaca que la preferencia otorgada al adquirente que inscribe primero su derecho en el Registro de la Propiedad es, con diferencia, el criterio más utilizado por los tribunales en casos de doble venta. Dado que nuestro sistema registral es de carácter voluntario, según García Cantero, esta regla puede interpretarse como un incentivo indirecto del legislador para fomentar la inscripción efectiva de los bienes inmuebles. Este principio responde a un criterio de prioridad temporal que, conforme al art. 17 de la LH, tiene como consecuencia el cierre registral. Sin embargo, a pesar de las medidas adoptadas por el legislador para evitar la inscripción de títulos contradictorios, pueden surgir situaciones de doble inmatriculación. En estos casos, se descarta el primer criterio del art. 1473 del CC, y se debe recurrir a los restantes criterios establecidos en el art. 1473.III, que son la posesión previa y la antigüedad del título, los cuales serán analizados más adelante⁹⁹.

González destaca que cuando el primer comprador accede al Registro y ha recibido la tradición del bien, su inscripción confirma una adquisición que ya era válida fuera del Registro. Esta inscripción lo único que le otorga una ventaja definitiva frente a un segundo comprador posterior, evitando que su adquisición se vea frustrada por una venta a non domino. Incluso si el segundo comprador logra inscribir posteriormente, el primer adquirente mantiene la prioridad, salvo en casos de doble inmatriculación, donde la jurisprudencia exige que además haya sido el primero en registrar. Lo mismo ocurre con

⁹⁸ Petit Segura, M.A., *La doble venta ...*, *Op.cit.*, p. 136.

⁹⁹ García Cantero, G., “Artículo 1473... *Op.cit.*”, p.256

el segundo comprador, que hubiese adquirido ya la propiedad y que inscribe primero de buena fe. También se beneficia de la protección registral, que le da el “triumfo definitivo” frente al otro comprador. Sin embargo, si actúa de mala fe, no podrá invocar dicha protección, ya que el art. 1473 del CC exige buena fe, aunque no lo mencione expresamente¹⁰⁰.

La situación en la que la inscripción es clave para otorgar preferencia ocurre cuando el comprador no pudo adquirir el dominio extrarregistralmente porque el vendedor ya no tenía poder de disposición. En este caso, el acceso al Registro le otorga protección frente al primer comprador. González apunta que existe un debate doctrinal sobre si el comprador que adquiere a domino pero no inscribe puede ser desplazado por otro que sí lo hace. Algunos sostienen que la inscripción es imprescindible para ser propietario erga omnes, mientras que otros defienden que quien necesita la inscripción para prevalecer es un adquirente a non domino¹⁰¹.

Además, en relación con el art. 1473.II, es importante destacar que no se menciona ningún requisito adicional aparte de la mera inscripción registral para que el comprador que inscribe primero sea preferido sobre aquel que no lo hizo. Sin embargo, existe un aspecto clave que, aunque no se mencionan expresamente en el artículo, es esencial para su correcta interpretación y aplicación: la buena fe y la previa inscripción del vendedor: **la buena fe**.

La buena fe se menciona explícitamente en el primer y tercer párrafo del art. 1473 del CC, pero la jurisprudencia ha sostenido de manera reiterada que también debe exigirse en el supuesto regulado en el segundo párrafo. Tal y como señala la STS de 10 de abril de 1991, el principio *prior in tempore, potior in iure* no es suficiente cuando el conflicto de doble venta se produce entre el comprador más antiguo en el tiempo, que no inscribe su derecho, y el posterior adquirente que sí realiza la inscripción. En estos casos, además de la prioridad registral, debe concurrir buena fe, entendida no solo como un estado de

¹⁰⁰ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...” *Op.cit.*, pp. 10.434-10.435

¹⁰¹ *Ibid.*, p. 10.436.

conciencia o conducta, sino como una cuestión de conocimiento de las circunstancias del caso¹⁰².

La interpretación tradicional de este artículo ha priorizado los criterios formales de preferencia —posesión e inscripción—, considerando la buena fe como un requisito accesorio que debe concurrir con estos. Sin embargo, Cuenca Casas plantea una lectura alternativa, en la que la buena fe no actúa como un simple requisito adicional, sino como el verdadero fundamento de la protección jurídica del adquirente. Desde esta perspectiva, la buena fe pasa a ser el criterio preferente en la resolución del conflicto, desplazando a un segundo plano el factor meramente formal. Así, si quien posee o inscribe primero lo hace con conocimiento de la venta anterior, y por tanto con mala fe, no debería beneficiarse de la protección legal. Este enfoque, más sustancial que formal, pone el acento en la conducta ética de los contratantes y en la necesidad de preservar la confianza legítima en el tráfico jurídico¹⁰³.

Fernández Chacón resalta la aplicación del principio de buena fe evita que los compradores desleales se beneficien de prácticas cuestionables y contribuye a generar confianza en el sistema de transmisión de la propiedad. Según este autor, el requisito de la buena fe impide otorgar protección al comprador que inscribe su adquisición si ha participado como cómplice en la conducta dolosa o fraudulenta del vendedor al realizar múltiples ventas sobre el mismo bien, o si tenía conocimiento de dicha circunstancia. De este modo, quedan excluidas del ámbito de protección aquellas enajenaciones llevadas a cabo con la intención de defraudar. Además, considera que la buena fe requerida al comprador que inscribe su adquisición, para ser protegido según el art. 1473.II del CC, presenta una doble vertiente: La vertiente negativa, implica que el comprador **desconozca que el bien ya había sido vendido con anterioridad**; y la vertiente positiva, supone que el comprador **crea sinceramente** que el vendedor es el legítimo propietario del bien¹⁰⁴. En la misma línea, González opina que la buena fe es requerida también en el art. 1473 II y destaca su importancia al considerar que “*la buena fe constituye la columna vertebral del*

¹⁰² STS 1991, de 10 de abril. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1991\2682]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

¹⁰³ Cuenca Casas, M., “La doble venta...” *Op.cit.*, pp. 2.927-2.930

¹⁰⁴ Fernández Chacón, I., *Op.cit.*, p. 730.

*artículo y requisito fundamental para preferir al segundo comprador en detrimento del primero*¹⁰⁵”.

1.2 Primero en Poseer de buena fe.

El artículo 1473 III del Código Civil establece, en primer lugar, que, si ninguno de los compradores ha inscrito la propiedad, esta pertenecerá al primero que tome posesión de buena fe, conforme a la teoría del "título y el modo". La norma abarca cualquier forma de tradición, pero exige buena fe si el primer comprador en recibir la tradición es el segundo adquirente.

González subraya que, con bienes inmuebles, la propiedad recae en quien reciba la tradición de buena fe, sin necesidad de posesión inmediata o corporal, a diferencia de lo que ocurre con bienes muebles. Existen debates sobre ciertas formas de tradición como la *traditio brevi manu* o el *constituto posesorio*, las cuales solo son válidas si reflejan un cambio real en la titularidad. El conflicto se presenta cuando el primer comprador ha recibido una tradición instrumental (mediante documento público) y el segundo ha recibido una tradición real (posesión física). Una vez efectuada la tradición instrumental a favor del primer comprador, el vendedor deja de ser propietario. Aunque un segundo comprador pueda, de buena fe, creer que el vendedor aún tiene facultades para transmitir el bien debido a su aparente posesión, no puede ampararse en el art. 1473 del CC para adquirir el inmueble si su transmisión no proviene de un propietario legítimo (*a non domino*). No obstante, ello no excluye la posibilidad de que el segundo comprador adquiera la propiedad mediante usucapión ordinaria, siempre que cumpla con los requisitos legales. Además, González resalta, que en términos de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario cuando no existe inscripción registral, el sistema legal otorga especial relevancia a la tradición instrumental mediante documento público. Aunque esta forma de tradición no confiere por sí sola publicidad registral, la ley la equipara a la entrega real, dotándola de efectos jurídicos plenos en la transmisión de la propiedad¹⁰⁶.

1.3 Título de fecha más antiguo.

¹⁰⁵ González Pacanowskz, I., “Artículo 1473...”, *Op.cit.*, p. 10.430

¹⁰⁶ *Ibid.*, p.10.440

El art. 1473.III apartado segundo contempla una tercera regla de preferencia en situaciones de doble venta de inmuebles, aplicable de forma supletoria. Según esta disposición, la propiedad se adjudicará al comprador cuyo título tenga la fecha más antigua, siempre que haya actuado de buena fe.

En este contexto, García Cantero explica que el término "título" se refiere a la causa jurídica que justifica la adquisición del inmueble, sin limitarse necesariamente al documento que la acredita. Por ello, puede probarse por cualquier medio reconocido legalmente, como la declaración de testigos sobre una compraventa verbal o la presentación de pruebas alternativas que demuestren la existencia de un documento privado extraviado o destruido (por ejemplo, una copia certificada o la declaración de quienes participaron en la operación). Asimismo, una compraventa formalizada en escritura pública también es válida a estos efectos. Si ambos títulos tienen la misma fecha, la norma no establece una solución expresa. Ante esta situación, algunas doctrinas sugieren que la propiedad se asigne al comprador que primero interponga una demanda para exigir la entrega del bien. Otra alternativa propuesta es la anulación de ambas compraventas de forma recíproca, conforme a lo dispuesto en el art. 1289 del CC¹⁰⁷.

¹⁰⁷ García Cantero, G., "Artículo 1473...", *Op.cit.*, p.256

CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES

1. Uno de los pilares fundamentales sobre los que se construye todo el análisis posterior es la naturaleza del contrato de compraventa. En especial, su carácter consensual, esto es, que se perfecciona por el mero acuerdo entre las partes sobre la cosa y el precio, según el artículo 1450 del Código Civil y permite que la compraventa genere efectos jurídicos incluso antes de la entrega del bien. Esta característica, unida a su bilateralidad y onerosidad, explica por qué pueden coexistir válidamente varios contratos de compraventa sobre una misma cosa, aunque solo uno de ellos llegue a consumarse con la transmisión del dominio. Dicha posibilidad es precisamente la que da origen a los supuestos de doble venta y permite la aplicación del artículo 1473 del Código Civil
2. En segundo lugar, se ha constatado que el sistema de transmisión de la propiedad en España, basado en la teoría del título y el modo, constituye el marco esencial para entender estas figuras. A diferencia de otros sistemas europeos, como el francés o el alemán, el nuestro exige no solo un contrato válido (título), sino también la entrega (modo) para que se produzca la adquisición del dominio. Esta característica permite que puedan celebrarse válidamente varias ventas sobre un mismo bien, generando un posible conflicto entre compradores sucesivos.
3. El artículo 1473 del Código Civil se configura como una norma de resolución de conflictos, que establece un sistema de preferencias entre los distintos adquirentes, introduciendo criterios que varían según se trate de bienes muebles o inmuebles. Se otorga preferencia al comprador que, además de poseer un título válido, haya recibido la posesión de buena fe (en bienes muebles), o bien haya inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad (en inmuebles). De no cumplirse estas condiciones, se recurre a la posesión o al título de fecha más antigua, siempre bajo el presupuesto de la buena fe.
4. La aplicación de este artículo exige ciertos requisitos esenciales, entre ellos, la existencia de un único vendedor, pluralidad de compradores y unidad del objeto vendido. Sobre estos elementos, tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden con claridad. Sin embargo, otras cuestiones han resultado más

problemáticas, como por ejemplo la necesidad o no de que ninguno de los contratos se haya consumado. Mientras una parte de la doctrina consideraba que, si uno de los contratos ya ha producido la transmisión del dominio, la segunda venta sería necesariamente de cosa ajena, y quedaría excluida del artículo 1473, otra parte defendía que podría seguir aplicándose siempre que existiera unicidad en el vendedor y se cumplieran los demás requisitos.

5. El Tribunal Supremo ha ido evolucionando en esta materia. Durante un periodo sostuvo la necesidad de una “cierta coetaneidad cronológica” entre los contratos para aplicar el artículo 1473, es decir, que ambos contratos se celebraran en un plazo relativamente próximo. Esta postura generó inseguridad jurídica y fue, con el tiempo, abandonada. Esta evolución jurisprudencial culmina en sentencias clave como la STS 928/2007, donde el TS reconoce que el artículo 1473 puede aplicarse incluso cuando el bien ya no pertenecía al vendedor en el momento de la segunda venta, si se salvaguarda la seguridad jurídica mediante la buena fe del segundo comprador y su inscripción registral.
6. Además, desde una perspectiva de coherencia interna del ordenamiento, resulta necesario admitir la validez de la venta de cosa ajena. En el ámbito registral, si dicha venta fuera inadmisibles por falta de objeto, se debería acudir al artículo 33 de la Ley Hipotecaria. Y si tampoco fuera viable la aplicación de este precepto, la protección del tercero de buena fe estaría garantizada por los artículos 34 y 32 de la misma norma, que parten precisamente de la falta de propiedad del transmitente. Negar esta posibilidad excluiría injustificadamente a ciertos compradores de la protección jurídica, rompiendo el equilibrio del sistema de adquisiciones *a non domino* y dejando sin respuesta a situaciones frecuentes en la práctica.
7. Finalmente, se concluye que el artículo 1473 no debe entenderse como una norma aislada, sino como parte de un sistema complejo y flexible de protección del tráfico jurídico. Su interpretación requiere conjugar criterios materiales (posesión, tradición, inscripción) con principios éticos (buena fe) y normas complementarias, como los artículos 464 del CC y 34 de la LH.

CAPÍTULO VIII: BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE-A-1946-2453)

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A1889-4763).

2. FUENTES DOCTRINALES

Albadalejo García, M., *Derecho Civil III. Derecho de bienes*, Edisofer, Madrid, 2010.

Albaladejo García, M., *Derecho Civil II. Derecho de cosas*, Edisofer, Madrid, 2011.

Ataz López, J., “Artículo 1455 CC”, Bercovitz, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 10.166-10.177.

Bercovitz Álvarez, G., “Nacimiento, modificación y extinción de la relación jurídico real”, en Bercovitz Rodríguez-Cano, rodrigo (coord.), *Manual de derecho civil. Derechos Reales*, Bercal, Madrid, 2015.

Cuena Casas, M., “La doble venta: los efectos de la definitiva toma de partido del Tribunal Supremo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 722, 2010, pp. 2909-2948.

Díez-Picazo, L y Gullón, A., “El Contrato en general. La relación obligatoria”, *Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Tomo I*, Tecnos, Madrid, 2016, pp. 30-44.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A., “Derechos reales en general. Posesión, Propiedad. El Registro de la Propiedad”. *Sistema de Derecho Civil, Volumen III. Tomo I*. Tecnos, Madrid, 2019, pp. 49-61.

- Fernández Chacón, I., “La doble venta”, *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXI, fasc. III, 2018, pp. 700–788.
- García Cantero, G., “Artículo 1455 CC”, Albadalejo, M (coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980, pp. 21-38.
- García Cantero, G., “Artículo 1473 CC”, Albadalejo, M (coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980, pp. 246-258.
- García Cantero, G., “Artículo 1500 CC”, Albadalejo, M (coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980, pp. 398-404.
- González Pacanowskz, I., “Artículo 1473 CC”, Bercovitz Rodríguez-Cano, R (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 10.415-10.445.
- Murga Fernández, J. P., “Comentario a la STS 11 de febrero (RJ 2011, 2350)”, *Revista de Derecho Patrimonial*, (28), Sección Doctrina. 2012, Aranzadi.
- Petit Segura, M.A., *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. 90-136.
- Pérez Álvarez, M. P., “La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo”, *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid.*, n. 14, 2016, pp. 201- 248.
- Ossorio Serrano, J.M., “El Contrato de Compraventa. La permuta”, Sánchez Calero, F.J. (coord.), *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022.

O'Callaghan Muñoz, X., Compendio de Derecho Civil. Tomo II, Derecho de Obligaciones, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012.

Romero Coloma, A. M., “La doble venta en el Derecho civil español: problemática jurídica”, *CEFLegal*, n. 221, 2020, pp. 5-16.

Rodríguez-Rosado Martínez Echevarría, B., “Ius ad-rem y condena de la mala fe: una explicación de los artículos 1473, 1295.2 y 1124.4 del Código Civil”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. 4, 2009, pp.1687-1723.

Rubio Garrido, T., *La doble venta y la doble disposición*, J M^a Bosch, Barcelona, 1994.

3. JURISPRUDENCIA

STS 1981, de 31 de diciembre. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1981\5358]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

STS 1988, de 4 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1988\1554]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025. FJ 10º

STS 1991, de 10 de abril. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1991\2682]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

STS 1992, de 13 de abril [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 1992\3895]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025

STS 1994, de 25 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\1994\2535]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

STS núm. 1205/2000, de 22 de diciembre, FJ 4. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2000\10136]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

STS núm. 962/2006, de 11 de octubre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2006\6693]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

STS núm. 928/2007, de 7 de septiembre. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007\5303]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

STS núm. 1192/2007, de 5 de marzo. [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007\723]. Fecha de la última consulta: 29 de marzo de 2025.

STS núm. 353/2013 de 13 mayo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2013\3699]. Fecha de la última consulta: 28 de marzo de 2025.

4. RECURSOS DE INTERNET

García Cantero, G., “Artículo 1.445”, *vLex*, *s.f.* (Disponible en: <https://vlex.es/vid/articulo-1-445-257096>; última consulta 25/03/2024).

Moreno Mocholi, M. “¿Es esencial a la compraventa la obligación de transmitir el dominio?” *Vlex*, *S.f.* (Disponible en: <https://vlex.es/vid/esencial-compraventa-obligacion-transmitir-347229>)