

COLEGIO UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS FINANCIEROS

MÁSTER UNIVERSITARIO DE ACCESO A LA PROFESIÓN DE ABOGADO

TRABAJO FIN DE MÁSTER

La doble venta, el artículo 1473 del Código Civil
y su vacilante relación con la venta de cosa ajena



Alumno: Jose Usera Rodés

Tutores: Prof. Dr. Don Carlos Cuadrado Pérez

Profª. Drª. Dª Mercedes Alberruche Díaz-Flores

Índice de contenidos

1	Introducción	4
1.1	<i>Iter</i> del estudio realizado	4
1.2	Introducción a la doble venta y a la venta de cosa ajena	4
2	Aproximación a la doble venta	6
2.1	Concepto.....	6
2.2	Elementos de la doble venta	7
2.2.1	Las partes en la doble venta	7
2.2.2	Identidad del objeto	9
2.3	Validez de los contratos y la consumación de la primera venta.....	11
2.4	La doble venta de cosa ajena.....	11
3	La venta de cosa ajena	12
3.1	Concepto y efectos	12
3.1.1	Concepto.....	12
3.1.2	Efectos	14
3.2	Admisibilidad de la venta de cosa ajena	15
4	El artículo 1473 del Código Civil y su aplicación	17
4.1	Contenido.....	17
4.1.1	Concepto.....	17
4.1.2	La buena fe del artículo 1473.....	18
4.2	Los cambios jurisprudenciales sobre el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil	20
4.2.1	Criterio hasta principios de los años 90	20
4.2.2	Entre 1989 y 1994	20
4.2.3	Desde 1994 hasta 2007	21
4.3	La unificación de la doctrina y las siguientes sentencias .	22
4.3.1	Unificación de la doctrina por parte del Tribunal Supremo ...	22
4.3.2	La jurisprudencia posterior a la doctrina sentada.....	24
4.3.3	Situación actual	25
5	La responsabilidad contractual en la doble venta	25

5.1	La obligación del vendedor	26
5.1.1	Tesis “no transmisionista”	26
5.1.2	Tesis “transmisionista”	26
5.1.3	Posición de la jurisprudencia	27
5.2	En qué casos responde el vendedor múltiple	28
5.3	Acciones de los compradores	30
6	Conclusiones	32
	Bibliografía:.....	35
	Jurisprudencia consultada:	36

1 INTRODUCCIÓN

1.1 *Iter* del estudio realizado

Mediante el Trabajo de Fin de Máster, como alumno, debo realizar un análisis en profundidad de un tema jurídico directamente relacionado con la temática objeto del programa máster. A través del mismo, he desarrollado mi capacidad de análisis con la finalidad de ahondar en el tema seleccionado. Para la elaboración del trabajo me he visto ante la necesidad de manejar diversas fuentes jurídicas (así tanto manuales, como artículos jurídicos) y bases de datos (a fin de poder estudiar la jurisprudencia adecuada).

La razón por la cual escogí este tema se encuentra en la diversidad de opiniones que se encuentran al respecto. Esto ya denota que se está ante un asunto que no es indiferente a la doctrina ni a la jurisprudencia. Me llamó la atención el hecho de que se encontraran tantas sentencias sobre la venta de cosa ajena y la doble venta, es decir, que fuera común en la práctica que una persona venda lo que no es suyo o que, aun siéndolo, lo venda dos veces.

Además, aunque fuera una cuestión ya tratada desde hace varios años (podemos encontrar, al respecto, sentencias de 1962 ó conferencias de 1970), no ha dejado de evolucionar hasta nuestros días. Actualmente, se siguen defendiendo diversas posturas sobre la doble venta, el artículo 1473 del Código Civil y la venta de cosa ajena.

Más allá de su interés doctrinal y jurisprudencial, el tema escogido me permitía estudiar otras figuras del Derecho Civil, más trabajadas durante mi etapa universitaria, pero no menos interesantes. Este es el caso de la teoría del título y el modo, la buena fe, la transmisión del dominio, entre otras.

1.2 Introducción a la doble venta y a la venta de cosa ajena

Mediante este Trabajo de Fin de Máster, nos proponemos adentrarnos en el ámbito de la doble venta y su relación con la venta de cosa ajena. Dos figuras en torno a las cuales la doctrina y los Tribunales han derrochado ríos de tinta para definir las y solucionar las controversias nacidas de las mismas.

La jurisprudencia sobre el artículo 1473 del Código Civil, regulador de la doble venta, y la venta de cosa ajena ha evolucionado y ha dado lugar a pronunciamientos contrapuestos, de tal modo que actualmente hallamos un escenario huérfano de una opinión unívoca sobre la relación entre el ambas figuras y la regulación del Código Civil.

Para el estudio de este tema, empezaremos explicando que estamos ante una doble venta cuando una misma cosa (mueble o inmueble) ha sido vendida a dos personas distintas por un mismo vendedor. Esta figura se encuentra regulada en el artículo 1473 del Código Civil, que se ocupa de

determinar quién de los posibles adquirentes debe ser el preferido y adquirir el dominio de la cosa. Por consiguiente, una doble venta requiere un solo vendedor, una misma cosa vendida y pluralidad de compradores.

Si bien la doble venta se encuentra regulada en el Código, ello no quiere decir que esta figura deba aceptarse como un proceder correcto en el tráfico jurídico. Estamos ante una situación patológica, pues una persona vende dos veces la misma cosa a compradores distintos, sabiendo que no es posible el cumplimiento exacto de ambos contratos y que uno de los compradores no obtendrá lo que quiso comprar.

Son varios los temas a tratar que surgen de la doble venta. Veremos si, para estar ante una doble venta, el primer contrato no se tiene que haber consumado o si, por el contrario, es posible la doble venta habiéndose consumado la primera, si se mantiene la unicidad en la cosa y en el vendedor. Además, también saldrá a relucir la cuestión sobre si es admisible o no la doble venta de cosa ajena.

Continuaremos con el estudio de la venta de cosa ajena. Como su propio nombre indica, se trata de la venta realizada por persona distinta a la del titular de la cosa enajenada. La doctrina y la jurisprudencia se han pronunciado de manera constante y muy variada sobre la venta de cosa ajena, en parte por el silencio del legislador en esta materia. Hace veinticinco años se rechazaba que tuviera cabida en nuestro ordenamiento.

También encontramos cambios jurisprudenciales sobre su inclusión o exclusión dentro del artículo 1473 del Código Civil. Así, el Tribunal Supremo ha mantenido diferentes criterios sobre dicho precepto a lo largo de su jurisprudencia, ya sea respecto a la doble venta o a la venta de cosa ajena. Un ejemplo de estos *vaivenes* doctrinales se aprecia al constatar cómo antes de 1990, nuestro Alto Tribunal no exigía una cierta coetaneidad para estar ante una doble venta, mientras que a principios de los años 90 empezó a exigirla y, finalmente, ya no se requiere. Sin embargo, no son todas las diferencias en este ámbito, pues si algo tienen en común las sentencias del Tribunal Supremo, es que para adquirir (ya en doble venta, ya en venta de cosa ajena) es necesaria la buena fe.

Dada la gran divergencia de opiniones que había en la primera década del s. XXI, el Pleno del Tribunal Supremo decidió sentar doctrina en este asunto mediante dos sentencias de 2007. No obstante, las discrepancias jurisprudenciales volvieron a aflorar en los años siguientes, manteniendo la contrariedad en la solución a dos figuras patológicas y no poco frecuentes en el tráfico jurídico (como muestra a gran afluencia de sentencias al respecto).

Al estar ante un comportamiento anómalo, estudiaremos la responsabilidad del vendedor y las diferentes acciones que surgen a raíz del mismo. Así como, en su caso, la aparición del dueño de la cosa. El estudio de la responsabilidad nos obligará a mencionar cuáles son las obligaciones del vendedor en una compraventa. Finalmente, indicaremos brevemente las posibles consecuencias penales del doble vendedor.

2 APROXIMACIÓN A LA DOBLE VENTA

2.1 Concepto

La doble venta consiste en la perfección, por el mismo vendedor, de dos o más contratos de compraventa sobre una misma cosa. Debemos aclarar que el término “doble” no hay que acogerlo con un sentido estricto. Este únicamente establece un mínimo, pero no un máximo. De tal modo que, si sólo se realiza una venta, lógicamente no se puede hablar de doble venta, pero si son tres, o cuatro, etc., las ventas realizadas, se denomina doble venta¹. El profesor ALBALADEJO se refiere, en ocasiones, a esta figura como la “venta múltiple”, en aras a evitar cualquier confusión con el término “doble”².

Este mismo civilista considera que la doble venta se presenta cuando existe una “pluralidad de cualesquiera actos sobre una misma cosa”³: a su modo de ver, permutar o donar una misma cosa varias veces, por un mismo disponente, es un supuesto de venta múltiple. No obstante, no se aplican las mismas reglas para solucionar el problema. Posteriormente, nos centraremos en el caso de la doble venta, donde se hayan realizado dos compraventas y se aplica el artículo 1473 del Código Civil.

De la definición de doble venta podemos deducir una serie de características, que analizaremos más adelante, cuya existencia es necesaria para que efectivamente apreciemos una doble venta y apliquemos el artículo 1473 del Código civil, precepto que soluciona la controversia sobre quién adquiere la cosa varias veces vendida. Estos elementos caracterizadores de la doble venta son:

- a) un solo vendedor;
- b) pluralidad de compradores;
- c) ventas separadas, válidas, pero no consumadas e;
- d) identidad en el objeto de todas las enajenaciones.

Estos elementos son cruciales para identificar la doble venta. Concretamente, la no consumación nos permite diferenciarla de otra figura: la **venta de cosa ajena**. Es importante distinguir ambas instituciones, pues la doctrina y la jurisprudencia ha variado mucho sobre este tema, contradiciéndose en aspectos como la aplicación del artículo 1473 del Código civil a ambas figuras o sólo a la doble venta.

En este sentido, el Tribunal Supremo solía afirmar que la doble venta exige “de una cierta coetaneidad cronológica”⁴. Junto con la doctrina,

¹ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, pág. 9.

² Nosotros, por sencillez expositiva, cada vez que usemos el término de “doble venta” a lo largo del trabajo nos estaremos refiriendo de manera indistinta a supuestos de doble venta, en sentido estricto, o a venta múltiple.

³ ALBALADEJO, M., *Derecho civil II. Derecho de obligaciones* (2011), 14ª ed., editorial Edisofer, Madrid, pág. 563.

⁴ Sentencias del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 3 de marzo de 1994, núm. 164/1994, id. CENDOJ: 28079110011994101599, de 2 julio de 1994, núm. 656/1994, id. CENDOJ: 28079110011994104029, entre otras.

consideraba que el tiempo que haya podido transcurrir entre cada contrato de compraventa, a pesar de no ser un criterio definitivo para determinar la propiedad, sí que podía considerarse como indicativo.

Si había transcurrido un breve periodo de tiempo, lo más probable es que la primera venta aun no estuviera consumada; sin embargo, transcurrido un periodo más largo, se consideraba lógico pensar que la primera venta se habría consumado. Esto convertiría la segunda venta en una de cosa ajena.

Lo explica claramente el Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo, el Magistrado Francisco MARÍN CASTÁN: “En la jurisprudencia de esta Sala sobre el artículo 1473 del Código Civil cabe advertir un importante cambio de orientación a partir de los años 90. Mientras hasta entonces no hubo inconveniente en aplicarlo para resolver los conflictos planteados por dos ventas separadas entre sí incluso por más de diez años (SSTS 6-12-62 y 13-4-93), y lógicamente también por menos tiempo (STS 4-3-88), en los años 90 se impone el criterio de excluir de su ámbito la denominada "venta de cosa ajena" [...]. En suma, para poder aplicar el artículo 1473 del Código Civil empieza a exigirse el requisito de "una cierta coetaneidad cronológica" entre las dos ventas: si concurre, se dará un caso de 'doble venta', a resolver aplicando dicho precepto; si no, se dará un caso de 'venta de cosa ajena' ...”⁵.

Ahora bien, este razonamiento de la “coetaneidad cronológica” hoy en día no es seguido, pues la jurisprudencia ha sido vacilante en este tema, y la propia Sala Primera la ha unificado, si bien esta cuestión será abordada en el apartado 4 del trabajo.

2.2 Elementos de la doble venta

Trataremos únicamente los elementos personales y reales, pues son los que tienen interés para nuestro tema. Respecto de la forma, sólo diremos que la compraventa es un contrato consensual, como se deduce del artículo 1450 del Código Civil⁶, luego la entrega no es necesaria para su perfección. Con carácter general, se aplica el principio de libertad de forma del artículo 1278 del Código Civil: “Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

2.2.1 Las partes en la doble venta

Las partes involucradas en la doble venta deben ser, como mínimo, tres. Un vendedor (ni uno más, ni uno menos) y dos o más compradores (sin límite alguno).

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Pleno) de 7 septiembre de 2007, núm. 928/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100934.

⁶ Artículo 1450: “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”.

La pluralidad de compradores resulta obvia, y no hay ningún debate al respecto. Por cuanto a la unicidad del vendedor se refiere, tampoco hay duda alguna, si bien hay otros aspectos referidos a su figura donde la doctrina y la jurisprudencia difieren.

Tanto la jurisprudencia como la gran mayoría de la doctrina coinciden al aseverar que, si no hay un único vendedor, no estamos antes una doble venta. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 abril de 1993⁷ afirma que se trata de un “presupuesto ineludible [...] el de la unicidad de la persona del vendedor, lo que motiva que cuando dicho requisito no concorra no pueda hablarse de ‘doble venta’”. La resolución de 22 de diciembre de 2000⁸, también del Tribunal Supremo, enumera cuales son los presupuestos de la doble venta (y para que se pueda aplicar el artículo 1473 del Código civil); el primero que enuncia es “la existencia de un vendedor único”.

Hay supuestos en los cuales se puede dudar sobre si hay unicidad del vendedor o no. Por ejemplo, podemos hacer alusión al expuesto en la Sentencia de 13 de abril de 1993, antes mencionada, donde una misma finca se vende en primer lugar por su dueño, y en segundo lugar por un órgano judicial en el seno de un procedimiento de apremio. En este caso, sigue habiendo un único vendedor, pues el órgano judicial opera como sustituto *ex lege*, a título instrumental. Así lo explica el Tribunal Supremo en la citada sentencia: “podría dar lugar, a que en el presente supuesto quebrara la tesis contenida tanto en la Sentencia de Primera como en la de Segunda Instancia, toda vez que de acuerdo con los supuestos de hecho que se han dejado relatados en el Fundamento Segundo, la primera venta de la finca cuestionada se efectúa por el difunto señor M. P. al actor y hoy recurrente señor M. G. el 3-3-1977, mientras que la segunda, causa precisamente de este proceso, la efectúa el órgano judicial competente para tramitar el procedimiento de apremio que concluye con la venta en pública subasta del referido inmueble.

Mas ello no tiene lugar por una muy sencilla a la vez que jurídico-sustantiva y también procesal consideración; la derivada de la naturaleza jurídica de esa figura que suele constituir la culminación de los procedimientos de apremio y es la pública subasta [...] lo que se produce en estos casos no es más que una subrogación o una sustitución *ex lege* de la persona del deudor embargado, titular del bien subastado, por el órgano judicial competente que actúa por tanto en estos casos a título meramente instrumental, interpretación que puede verse argumentalmente descrita en la S. 5-1-1970 (RJ 1970\165), referida al supuesto de ventas realizadas en pública subasta por la Autoridad judicial, siendo asimismo de poner de relieve, pues aun cuando no constituyó doctrina jurisprudencial sí es interesante una RDGRN 2-12-1982, que referida a un supuesto de ejecución por el procedimiento judicial sumario, estima que la

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 13 de abril de 1993, núm. 353/1993, id. CENDOJ: 28079110011993102029.

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 22 diciembre de 2000, núm. 1205/2000, id. CENDOJ: 28079110012000101300.

venta resultante puede hacerse en nombre del deudor, aunque éste hubiere fallecido”.

Se ha considerado que hay doble venta, y por lo tanto se cumpliría la unicidad del vendedor, incluso cuando hay dos ventas sobre una misma cosa realizadas por órganos judiciales.

El profesor RUBIO GARRIDO considera que hay un solo vendedor “cuando tras vender un sujeto la cosa, su causahabiente mortis causa la vuelve luego a vender a otro comprador diferente”⁹. No obstante, esto se contradice con la Sentencia de 22 de junio de 2001 del Tribunal Supremo¹⁰, donde el supuesto de hecho es idéntico, una venta realizada por causante en vida a una persona A, y otra venta hecha por el causahabiente, que ha heredado, a otra persona B, pero descarta la aplicabilidad del artículo 1473 del Código Civil y, por tanto, que no nos encontramos ante una doble venta según el Código Civil, por dos motivos:

- en primer lugar, por la consumación de la primera venta antes de la perfección de la segunda;
- en segundo término, porque “el vendedor no fue el mismo, como exige la jurisprudencia de esta Sala para que se dé la hipótesis del artículo 1473 del Código civil”. El Tribunal argumenta su posición en la voluntad traslativa del causahabiente, que era personal y ajena a la del causante.

Parece más acertada la posición del Tribunal Supremo, pues también indica, que, si el causahabiente vendiera por una obligación recibida del causante, sí sería una doble venta, donde actuaría como un mero representante.

2.2.2 *Identidad del objeto*

Que la cosa vendida sea la misma en las múltiples ventas controvertidas es necesario y lógico para que podamos hablar de doble venta, o venta múltiple si se prefiere. Si no hay identidad en el objeto, no hay dos o más compradores cuyos derechos de adquisición choquen entre sí, pues cada uno adquirirá la cosa que haya comprado en su respectivo contrato. RUBIO GARRIDO, en su estudio sobre esta materia, inicia el tema de la identidad del objeto con una frase que explica la obviedad de este elemento: “la necesidad de este requisito es tan palmaria, que huelga cualquier justificación del mismo”.

Al ser un elemento tan esencial, no hay discusión ni en la doctrina ni en la jurisprudencia acerca del mismo. En este sentido, CANO MARTÍNEZ DE VELASCO recoge un extracto de una Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1931, donde señala que “es absolutamente preciso para la doble

⁹ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, pág. 24.

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 21 de junio de 2001, núm. 625/2001, id. CENDOJ: 28079110012001102064.

venta que sea una misma la cosa transmitida a distintas personas”¹¹. En prácticamente todas las sentencias del Tribunal Supremo encontramos frases como “pluralidad de ventas sobre una misma cosa”¹² o, “El invocado artículo 1473 del Código Civil no guarda relación alguna con el presente supuesto litigioso, pues el citado precepto presupone la coexistencia de dos ventas de una misma cosa a diferentes personas” o, “El artículo 1473 del Código Civil regula la prioridad de títulos si una misma cosa se hubiese vendido por el mismo vendedor a diferentes compradores”¹³.

En este elemento lo único esencial es que se trate de un mismo objeto en ambas compraventas. Pueden incluso ser distintos derechos reales los que se venden, siempre que recaigan sobre una misma cosa; también pueden ser objeto de doble venta un derecho hereditario, una cuota en una comunidad, etc. Asimismo, encajaría en la institución de la doble venta, la de una finca cuando, más adelante, el mismo vendedor enajena a otra persona una parte de dicha finca¹⁴. No obstante, cuando se transmitan derechos reales, distintos de la plena propiedad, que recaigan sobre una misma cosa, habrán de ser derechos poseíbles. PETIT SEGURA¹⁵ exige que se cumplan dos requisitos, para ver si estamos ante una doble venta, y es de aplicación el artículo 1473 del Código Civil, cuando se transmiten derechos reales distintos de la propiedad.

En primer lugar, es necesario que dichos derechos reales requieran, para su transmisión y adquisición, la tradición. Por ejemplo, si en los contratos que colisionan, uno transmite la plena propiedad y el otro el usufructo de la misma cosa, se podría aplicar el artículo 1473; no obstante, si en uno se transmite la propiedad y en el otro se constituye una hipoteca, en el segundo no hay tradición, y la solución vendría dada por el Derecho Registral, y no por el Código Civil.

En segundo lugar, tienen que ser derechos reales *que recaigan sobre cosas corporales o bienes poseíbles*. En las cosas incorpóreas, no se requiere la tradición, sino la *cuasitradición*. Para solucionar la posible colisión de derechos reales que recaen sobre cosas incorpóreas, debemos combinar el último párrafo del artículo 1473, que según ROCA-SASTRE se refiere a un derecho incorporal¹⁶, con el artículo 1526 del Código Civil¹⁷.

¹¹ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

¹² Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 17 diciembre 1984, RJ-1984/6286.

¹³ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 9 junio de 2010, núm. 334/2010 id. CENDOJ: 28079110012010100466.

¹⁴ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, pág. 13-14.

¹⁵ PETIT SEGURA, M.A., *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa* (1990), editorial Signo, Barcelona, págs. 100 a 103.

¹⁶ ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Las adquisiciones «a non domino». Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 1 de junio de 1970*, <http://vlex.com/vid/adquisiciones-non-domino-pronunciada-236109>.

¹⁷ Artículo 1526: “La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro”.

2.3 Validez de los contratos y la consumación de la primera venta

Para que podamos hablar de doble venta y aplicar el artículo 1473 del Código Civil, es imprescindible que todos los contratos que colisionan sean válidos, ya que, cuando acudimos a dicho precepto, estableceremos cuál de los posibles adquirentes es preferido. A tal efecto, si pretendemos considerar ambos contratos, tienen que encontrarse en una posición donde la tradición sea posible, dado que se trata de un requisito para adquirir la propiedad. Como dice ALBALADEJO “no se consigue su finalidad traslativa del derecho sobre la cosa que se entrega, si la tradición no se halla precedida de un hecho jurídico, como la compraventa, la permuta, etc. que fundamente dicha traslación”¹⁸. De tal modo que, si el hecho jurídico que fundamenta la tradición no es válido, no produciría efectos, y no habría tradición alguna, pues *quod nullum est, nullum effectum producit*.

Supongamos que estamos ante una doble venta, donde el primer contrato se ha perfeccionado y es completamente válido, mas en el segundo contrato la causa es ilícita. En este caso no habría colisión, pues el segundo contrato no produce efectos, y sería el primer comprador el adquirente, una vez realizada la tradición. Sólo cuando dos contratos –con mismo objeto y mismo vendedor- son perfectamente válidos, entran en conflicto y debemos acudir al artículo 1473 del Código Civil, en orden a solucionar qué contrato prevalece sobre cuál.

Relacionado con la validez de los contratos, tenemos un requisito sobre el cual hay diversas opiniones: la consumación del primer contrato antes de la perfección del segundo. Es un punto que trataremos en detalle más adelante, y que ha sido objeto de numerosas sentencias contradictorias del Tribunal Supremo. No obstante, brevemente sí conviene apuntar ahora que las posiciones al respecto son dos:

- por un lado, un sector defiende que, si se consuma el primer contrato antes de perfeccionarse el segundo, el primer comprador ya habría adquirido conforme a la teoría del título y el modo, luego la segunda venta sería de cosa ajena y no debería aplicarse el artículo 1473 del Código Civil, y;
- por otro, otros autores opinan que es posible la doble venta, aunque uno de los contratos sea de cosa ajena.

2.4 La doble venta de cosa ajena

Admitida, ya sin cuestión alguna, la venta de cosa ajena en nuestro ordenamiento, no podemos pensar en ningún impedimento para que sea posible también la doble venta de cosa ajena. Debemos entonces plantearnos, si una colisión de derechos en la doble venta de cosa ajena, debería

¹⁸ ALBALADEJO, M., *Derecho civil III. Derecho de bienes* (2010), 11ª edición, editorial Edisofer, Madrid, pág. 136.

solventarse, del mismo modo que la doble venta de *verus dominus*, con la aplicación del artículo 1473.

Nada en nuestro Derecho impide, que un vendedor pueda obligarse a transmitir el dominio de una misma cosa a dos posibles adquirentes. Como veremos, la compraventa es un contrato meramente obligacional, luego debemos diferenciar su eficacia en el plano obligacional con la del plano real.

Podríamos definirla del modo que lo hace CANO MARTÍNEZ DE VELASCO: “aquella figura jurídica en la que el vendedor no es dueño de la cosa en ningún momento de la celebración de cualquiera de las ventas plurales”¹⁹. Luego, no sería una doble venta de cosa ajena el supuesto en el que el dueño vende a un comprador, éste adquiere y, más tarde, el dueño original vuelve a enajenar la misma cosa. Aquí estamos ante una venta típica seguida de una venta de cosa ajena. Esta hipótesis ha dado lugar a sentencias del Tribunal Supremo con diferentes opiniones sobre la aplicabilidad del artículo 1473.

Si se dan los requisitos que acabamos de estudiar, unicidad en la parte vendedora y en el objeto de las ventas, no cabe duda que estamos en una doble venta, y si, además, el vendedor no es dueño, es una doble venta de cosa ajena. El dueño de la cosa doblemente vendida no deja de ser un tercero respecto de la doble venta, y no puede exigírsele nada por parte de los compradores ni por parte del vendedor. Es ajeno a las relaciones entre éstos.

Ahora bien, puede ocurrir que el *verus dominus* decida entrar en juego, y venda la cosa a uno de los posibles compradores. Se rompería la unicidad en la parte vendedora; por lo tanto, ya no sería una doble venta. Y tampoco cabe duda sobre quién adquiere: el comprador del dueño. Pues este último es quien tiene la capacidad para disponer de la cosa, y transmitir, mediante la *traditio*, el dominio de la misma.

3 LA VENTA DE COSA AJENA

3.1 Concepto y efectos

3.1.1 Concepto

Podemos definir la venta de cosa ajena como aquella en la que el dominio de la cosa vendida no pertenece al vendedor en la perfección de la venta. O’CALLAGHAN MUÑOZ es más exhaustivo en su definición, y añade: “tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de adquisición *a non domino* (artículos. 464 para muebles y 34 de la

¹⁹ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

Ley Hipotecaria para inmuebles), ni es un tema de error, como vicio de la voluntad²⁰. Es decir, que para estar ante una venta de cosa ajena:

- la cosa objeto del contrato no debe ser propiedad del vendedor;
- no debe actuar en representación del *verus dominus*;
- es indiferente que el vendedor sea consciente o no de la ajenidad.

Desde que se perfecciona una venta en la cual el vendedor no es el dueño del objeto, podemos encontrarnos frente a diferentes supuestos:

- a) que el vendedor, antes de la consumación, adquiera lo que se ha obligado a vender y realice la entrega; este supuesto no plantea ninguna problemática;
- b) que el vendedor entregue una cosa sin ser propietario de ella, esta hipótesis se divide en dos situaciones distintas:
 - que el comprador adquiera la propiedad de la cosa ajena, bien por usucapión, bien por darse una adquisición *a non dominio* (de los artículos 464 del Código Civil ó 34 de la Ley Hipotecaria);
 - que el *verus dominus* reivindique la cosa, y el adquirente se vea privado de ella; surge la obligación del vendedor del saneamiento por evicción, regulada en los artículos 1475 y ss. del Código Civil;
- c) puede ocurrir que el vendedor nunca llegue a entregar la cosa que prometió, debiendo entonces resarcir al comprador los daños y perjuicios que sufre por su incumplimiento (ex artículo 1124 del Código Civil).

Actualmente, se admite con carácter general la validez de la venta de cosa ajena. Pues la compraventa, de acuerdo con una gran parte de la doctrina, es meramente obligatoria, y no produce la obligación de transmitir el dominio (abordaremos esta cuestión con mayor detenimiento, *infra*, en el apartado 5.1).

En este sentido, el Tribunal Supremo ha señalado: “Corroboración anterior, no sólo el principio jurisprudencial de esta Sala, de que la compraventa es sólo un contrato generador de obligaciones, como, muy gráficamente afirman las Sentencias de 6 diciembre 1898 y 2 septiembre 1902, al decir que quien compra, no compra una cosa sino una obligación, sino también la proclamación jurisprudencial, ya hoy unánime, a aceptar la validez de venta de cosa ajena, y así lo afirma la emblemática Sentencia de esta Sala de 5 julio 1976 (RJ 1976\3329), que se basa en otra anterior de 5 de julio de 1958 (RJ 1958\2537), cuando en ella se afirma que habida cuenta del carácter meramente obligacional de la compraventa...”²¹.

Como hemos explicado al hablar de la doble venta (*supra*, punto 2.1), ha sido frecuente la confusión entre ambas figuras, por no saber si el doble

²⁰ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones* (2012), editorial Universitaria Ramón Areces, 1ª edición, Madrid, págs. 308 a 310.

²¹ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 25 octubre de 1996, núm. 856/1996, RJ\1996\7432.

vendedor era propietario en ambos contratos, o sólo en el primero (por haberse consumado antes de la perfección del segundo). Es decir, que podemos estar ante una venta de cosa ajena por ser la cosa vendida, anteriormente, propiedad del vendedor. Así lo define el Tribunal Supremo en una sentencia: "la denominada 'venta de cosa ajena', entendiéndose por tal no aquélla en que el vendedor no propietario se obliga a entregar la cosa, sino la segunda venta de una misma cosa por quien, habiendo sido su propietario, ya se la ha vendido y entregado anteriormente a otro"²².

3.1.2 Efectos

En cuanto a los efectos que puedan derivarse de la venta de cosa ajena, debemos diferenciar entre los aspectos obligacionales y los reales. El título de un no dueño no deja de ser válido y eficaz en el plano obligacional. Como antes hemos mencionado, la compraventa es obligacional y el vendedor deberá entregar la cosa²³. Los diferentes supuestos ante los cuales nos podemos encontrar los acabamos de mencionar en este mismo apartado.

Ahora bien, si acudimos al plano real, no podemos decir lo mismo. En este caso, la venta de cosa ajena sería ineficaz. Es decir, que un no dueño, por él mismo, no puede transmitir la propiedad. Para ello debe reunir los requisitos de la *traditio*, y ésta no es posible sin ostentar la propiedad y sin poder de disposición. Entonces, con carácter general, cuando el vendedor no es dueño, aunque haya entrega de la posesión, nada transmite ni afecta al *verus dominus* de la cosa [Dig. 50,17,54: "*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*" (nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga), ULPiano, Libro XLVI ad Edictum].

No obstante, nada impide que el vendedor, entre la perfección y la consumación del contrato, adquiera la condición de dueño y transmita, de este modo, el dominio al comprador mediante la *traditio*. Incluso, como señala CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, podría adquirir la propiedad en un momento posterior a la consumación, y "no habrá que repetir la tradición y valdrá la ya hecha, con el efecto de provocar la transmisión de la propiedad 'ex nunc'"²⁴.

Este no es el único caso en que el comprador puede adquirir el dominio. Existe otro, muy estudiado, que es la adquisición *a non domino*. Es posible adquirir la propiedad de una cosa, mueble o inmueble, cuando el vendedor no es dueño, siempre que se den los requisitos de los artículos 464 del Código y 34 de la Ley Hipotecaria, respectivamente (si se cumplen tales precisiones legales, resulta inaplicable el brocardo latino que hemos transcrito más arriba). Aunque las exigencias varían, en ambos es necesaria la buena fe del adquirente para poder convertirse en propietario.

²² Sentencia del Tribunal Supremo (Pleno) de 7 de septiembre de 2007, núm. 928/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100934.

²³ Existen tesis que sostienen que debe transmitir también el dominio, tema que tratamos en el apartado 5.1.

²⁴ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

Esta eficacia obligacional e ineficacia real se entiende con claridad si acudimos a la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal, que señala: “Precisando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz”²⁵. El propietario no pierde su titularidad, pero el vendedor no dueño sí queda obligado frente al comprador.

3.2 Admisibilidad de la venta de cosa ajena

Aunque la doctrina y la jurisprudencia han sido vacilantes en este punto, no cabe duda que actualmente la venta de cosa ajena es admitida en nuestro ordenamiento. Así, entre otros, DÍEZ-PICAZO afirma que el silencio del Código puede tener su origen en que el contrato de compraventa es meramente productor de obligaciones, de tal manera que el vendedor contrae la obligación de entrega de una cosa, “que puede ser entonces de su propiedad o puede adquirirla posteriormente para cumplir con aquella obligación”²⁶.

Inicialmente, el Tribunal Supremo y la doctrina consideraron que la venta de cosa ajena era nula por falta de objeto. El error de esta antigua corriente es incluir el poder de disposición dentro del objeto del contrato. En este sentido, se pronunció el Tribunal Supremo afirmando que, en la compraventa, el transmitente es el titular del objeto, o actúa en representación de este, luego, habría que considerar que el objeto no sólo está compuesto por un aspecto físico, sino también por aquellos derechos que recaigan sobre la cosa y que son materia de la venta, entre los cuales incluye el poder de transmisión.

Sin embargo, esta opinión del Tribunal Supremo colisiona con el artículo 1450 del Código Civil, que establece: “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”²⁷. Luego, no cabe duda que la venta de cosa ajena no puede ser nula o inexistente por falta de objeto, pues éste existe: es la cosa que se pretenda transmitir, se tenga o no capacidad para disponer de ella. En este sentido, el Tribunal Supremo el 5 de mayo de 2008: “La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino en virtud del

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 5 de mayo 2008, núm. 344/2008, id. CENDOJ: 28079110012008100286.

²⁶ DÍEZ-PICAZO, L., *Sistema de Derecho Civil* (2001), editorial Tecnos, 9ª edición, Madrid, pág. 263.

²⁷ MURGA FERNÁNDEZ, J.P., *Venta de cosa ajena y publicidad registral*, BIB 2011\1271 Revista de Derecho Patrimonial num.27/2011 2 parte Jurisprudencia, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2011.

artículo 464 del Código civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles”²⁸.

Asimismo, debemos admitir la venta de cosa ajena por el modelo de adquisición seguido en España: modelo causal. Para que opere válidamente la transmisión de una cosa, deben concurrir tanto la causa próxima como la remota, que conocemos como **la teoría del título y el modo**. De ahí que el artículo 609 del Código Civil regulara los diferentes modos de adquirir la propiedad²⁹, exigiendo a ciertos contratos, entre ellos la compraventa, la concurrencia de la tradición. Por esta razón, la compraventa, como hemos apuntado antes, es meramente obligacional.

Este modelo permite que entre la perfección y la consumación del contrato el vendedor adquiera la propiedad de la cosa para, así, transmitir su dominio al comprador. También puede realizar cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la adquisición del dominio por el adquirente; así, por ejemplo, la ratificación del dueño [artículo 1259 del Código Civil], que éste sea quien venda directamente la cosa, la cesión del contrato, etc. Sin embargo, debemos apuntar que en estos supuestos el comprador adquiere la propiedad directamente del *verus dominus*, no del vendedor de cosa ajena, subsanando el vicio inicial de ajenidad. Algún autor considera, que el vendedor no dueño tendrá derecho a recibir, del comprador, la diferencia de precio entre la primera y la segunda venta, si realmente hubiere esa diferencia y si el precio de la segunda fuere superior³⁰.

Existen otros modelos de adquisición en los cuales no cabría la venta de cosa ajena, como es el modelo consensualístico, seguido por el *Code Civil* de Francia o el *Codice Civile* italiano. En tales ordenamientos, a pesar de su proximidad general con el nuestro, basta con el acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador para transmitir la propiedad. En este modelo, a diferencia de lo que ocurre en nuestro ordenamiento, la compraventa no es meramente obligacional, sino que tiene eficacia real. Así lo señala el artículo 1583 del *Code Civil*³¹. En el Derecho francés, en coherencia con su modelo de adquisición, se ha previsto en el propio código la nulidad de la venta de cosa ajena, en el artículo 1599³².

²⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 5 de mayo 2008, núm. 344/2008, id. CENDOJ: 28079110012008100286.

²⁹ Artículo 609: “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.

³⁰ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

³¹ Artículo 1538 *Code Civil*: “*Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé*”. Traducción: es perfecta entre las partes, y adquiere la propiedad el comprador directamente del vendedor, desde que hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, independientemente de que la cosa haya sido entregada o el precio pagado.

³² Artículo 1599 *Code Civil*: “*La vente de la chose d'autrui est nulle: elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui*”. Traducción: la venta de cosa ajena es nula: puede dar lugar a daños y perjuicios en cuanto el comprador ignorase que la cosa fuera ajena.

Otro argumento a favor de la validez de la venta de cosa ajena es la obligación del vendedor de sanear, tal y como indica CUENA CASAS: “La obligación del vendedor de sanear en caso de evicción se asienta y cobra sentido precisamente por la naturaleza no dispositiva que tiene la compraventa en nuestro Código civil”³³. En la evicción, el comprador se ve privado de la cosa por un derecho anterior, luego se parte de una hipótesis: que el vendedor entrega una cosa de la cual no era dueño. Luego, si la venta de cosa ajena fuera nula, el comprador, en caso de verse privado por el *verus dominus*, debería ejercer la acción de nulidad contra el vendedor, y no reclamar el saneamiento por evicción al cual está obligado el vendedor.

Además, su admisibilidad también se debe por coherencia con nuestro sistema de Derecho Registral. Pues si no fuera posible la venta de cosa ajena, ante una adquisición *a non domino*, habría que aplicar el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, que impide la convalidación de los actos nulos que hayan accedido al Registro de la Propiedad, y no el artículo 34, que contiene la figura del tercero hipotecario. Luego, esta última no existiría en nuestra práctica jurídica, pues en ningún caso se adquiriría *a non domino*, igual que tampoco entraría en juego la usucapión, que se basa en un título válido adquirido a través de un no dueño.

4 EL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL Y SU APLICACIÓN

4.1 Contenido

4.1.1 *Concepto*

El artículo 1473 dispone:

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

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

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

Es el precepto que el Código Civil ha dedicado a regular la doble venta, aunque lo hace de una manera muy específica, pues se limita a ofrecer las

³³ CUENA CASAS, M., *La validez de la venta de cosa ajena como exigencia de sistema*, Nul: estudios sobre invalidez e ineficacia, ISSN-e 1699-3500, N.º. 1, 2008, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2878839>.

reglas precisas para determinar quién adquiere la propiedad del objeto de una doble venta³⁴.

RUBIO GARRIDO señala cuál es el supuesto de hecho del artículo 1473: “dos o más contratos de compraventa, válidos y aún eficaces, cuyos cumplimientos en forma específica son de todo punto incompatibles, y celebrados, sobre la misma cosa o derecho, por el mismo vendedor, que por lo menos en relación con uno de ellos, era el titular de aquella cosa o derecho doblemente vendido, con independencia de que alguno de los compradores haya o no recibido ya la entrega, real o ficta, con su eventual trascendencia traditoria, o de que haya inscrito, si era inscribible, su adquisición”³⁵.

Para solucionar la controversia, el artículo 1473 diferencia entre bienes muebles e inmuebles, dando preferencia a la posesión en los primeros, y a la inscripción en los segundos (aplicando subsidiariamente los criterios de posesión y de título de fecha más antigua, por este orden).

4.1.2 *La buena fe del artículo 1473*

4.1.2.1 *Nivel de buena fe exigible*

El artículo 1473 del Código Civil está orientado a dirimir que adquisición deberá materializarse, ante el supuesto de una doble venta. El párrafo segundo se aplica a las adquisiciones de bienes inmuebles, y exige la inscripción para ser preferido, y aunque no mencione la buena fe, la jurisprudencia ha sido unánime en entender que, sin buena fe, no se podrá ser el comprador preferido por el artículo 1473, párrafo segundo.

Este requisito ha sido exigido por el Tribunal Supremo en varias sentencias, por ejemplo: “En efecto, una aplicación del citado principio, formulado con este carácter general, se observa en la propia configuración de la figura de la doble venta en donde pese a no mencionarse el criterio de la buena fe en el segundo párrafo del artículo 1473 del Código Civil, supuesto de que la misma cosa vendida a varios compradores fuera inmueble, la doctrina jurisprudencial de esta Sala, conforme a los propios antecedentes del precepto, 928 del Proyecto de García Goyena, es constante en su exigencia al adquirente que quiera hacer valer la inscripción de su derecho en el Registro, *Sentencia de Pleno de esta Sala de 7 septiembre 2007* (núm. 928, 2007); exigencia que resulta aplicable al tercero del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y también, aunque resulta presumida, al tercero hipotecario del artículo 34 del mismo Cuerpo Legal”³⁶.

³⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Introducción al Derecho, Derecho Civil Patrimonial* (2015), editorial Bercal, 9ª edición, Madrid, pág. 192.

³⁵ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, págs. 52 y 53.

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 11 de diciembre 2012, núm. 729/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100803.

La insistencia del Tribunal se debe a que el artículo 1473 párrafo 2º no hace referencia a la buena fe, y ha considerado necesario borrar cualquier atisbo de duda sobre la exigencia de buena fe también en dicho párrafo; concretamente, se exige la buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Argumenta el Tribunal Supremo, en la sentencia de 13 de noviembre de 2009, que La exigencia de la buena fe en de doble venta de inmuebles (regulada en el párrafo segundo del artículo 1473) se justifica por relacionar los principios generales del derecho con el tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria³⁷. Esta exégesis efectuada por nuestro Alto Tribunal, en cuya virtud se añade el requisito de la buena fe no contemplado de modo explícito en el precepto, constituye el ejemplo paradigmático de la posibilidad de efectuar una interpretación correctora de las normas por parte de nuestros Jueces y Tribunales.

Cabe plantearse si es exigible el mismo grado de buena fe a todo adquirente, sea *a non domino* o *a domino*. Para adquirir *a non domino*, no cabe duda que debe requerirse la buena fe ética, que exige en el adquirente una diligencia mínima para resultar protegido. Esta diligencia mínima, consiste en que el adquirente no haya podido conocer la situación extrarregistral del inmueble, sin tampoco requerir una especial labor investigadora.

Sin embargo, si el adquirente lo es *a domino*, no consideramos, siguiendo a RUBIO GARRIDO, que deba exigirse el mismo nivel de buena fe. En este caso, bastaría con que no hubiese actuado de mala fe, para lo cual será necesario que no conozca la otra venta.

4.1.2.2 Momento en que debe exigirse

Debemos plantearnos en qué momento debe apreciarse la buena fe de los posibles adquirentes, pudiendo ser:

- en la perfección del contrato;
- desde la perfección hasta el momento de la adquisición.

Según PETIT SEGURA, la buena fe debe concurrir durante todas las fases previstas en el artículo 1473. Quiere decir con esto, que la buena fe debe apreciarse, no en un momento concreto, sino desde que empiezan los tratos precontractuales con el vendedor, hasta la consumación de la venta, o inscripción, según el caso. Sólo si se mantiene la fe durante todo el *iter* contractual, podría adquirir en base al artículo 1473.

A diferencia de PETIT SEGURA, RUBIO GARRIDO contempla dos hipótesis distintas para concretar el momento en que debe apreciarse la buena fe del adquirente. Así, si el posible adquirente lo es *a domino*, debe apreciarse

³⁷ La sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 13 de noviembre de 2009, núm. 759/2009, 28079110012009100743, hace referencia a sentencias más antiguas, que se pronuncian en el mismo sentido: Lo cual ha sido mantenido por una jurisprudencia reiteradísima, desde las antiguas sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929 hasta las recientes de 1 de junio de 2000, 24 de julio de 2000 y 11 de junio de 2004, pasando por las de 30 de junio de 1986, 29 de julio de 1991, 24 de noviembre de 1995.

su buena fe en la perfección del contrato. Mientras que si estamos ante una adquisición *a non domino*, la buena fe, por aplicación de los artículos 34 de la Ley Hipotecaria, 464 del Código Civil y 58 del Código de Comercio, debe concurrir no sólo al perfeccionarse la venta, sino también cuando se proceda a poseer o inscribir la cosa objeto del contrato³⁸.

En el mismo sentido que RUBIO GARRIDO, respecto de la adquisición *a non domino*, se pronuncia el Tribunal Supremo: “Esta Sala ha mantenido y mantiene que el momento en que debe concurrir la buena fe es el otorgamiento del título público que luego se inscribirá; lo que responde al texto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria: ‘... de buena fe adquiera...’. No sin matices, la jurisprudencia ha mantenido esta solución en sentencias de 22 de junio de 2001, 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre de 2004, aparte de otras muchas anteriores, todas ellas dictadas en aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”³⁹.

4.2 Los cambios jurisprudenciales sobre el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil

4.2.1 Criterio hasta principios de los años 90

Hasta 1989, el Tribunal Supremo aplicaba el artículo 1473, sin importar el espacio de tiempo transcurrido entre los dos contratos de compraventa, transcurriendo en algunos casos, incluso, hasta 10 años. Sólo se ponía en relación el artículo 1473 con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si la finca estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. La solución era mantener en la propiedad al primero que inscribiera⁴⁰.

A pesar de que este criterio se mantiene hasta 1989, en 1993 una Sentencia del Tribunal Supremo volvió a considerar la existencia de doble venta, aun estando ante contratos separados por diez años, habiéndose celebrado la primera venta en 1977 y la segunda 1987⁴¹.

4.2.2 Entre 1989 y 1994

Entre los años 1989 y 1994 se producen dos cambios en la jurisprudencia. Por un lado, se excluye la venta de cosa ajena del ámbito de aplicación del artículo 1473, entendiendo la venta de cosa ajena como la que realiza una persona que, siendo propietario, vendió la misma cosa, transmitiendo el dominio. Por otro, se disminuye la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuando ha mediado tradición (ya sea material o

³⁸ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, págs. 80 a 83.

³⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 13 de noviembre de 2009, núm. 759/2009, 28079110012009100743.

⁴⁰ Sentencias del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 6 de diciembre de 1962, RJ1962\5058, de 4 de marzo de 1988, núm. 165/1988, id. CENDOJ: 28079110011988100152.

⁴¹ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 13 de abril de 1993, núm. 17436/1993, id. CENDOJ: 28079110011993102029.

instrumental) en la primera venta y la segunda venta se realiza mediante un procedimiento de apremio.

Así, siguiendo estos criterios, en la sentencia de 23 de mayo de 1989, al ser la segunda venta de apremio, el Tribunal deniega la protección del tercero hipotecario. Considera que la inscripción es nula por falta de objeto. Por lo tanto, lo que quiere decir es que la venta de cosa ajena es nula por carecer de objeto⁴².

La Sentencia de 25 de marzo de 1994 refleja el cambio jurisprudencial en cuanto al transcurso del tiempo entre los dos contratos, cuando estamos ante un posible supuesto de doble venta. De acuerdo con la resolución, para estar ante una doble venta, ninguno de los contratos debe estar consumado y, según el Tribunal Supremo, esto implica una proximidad en el tiempo entre ambos. De no darse, la “coetaneidad cronológica”, el supuesto sería una venta de cosa ajena, que sería nula o inexistente por falta de objeto⁴³.

4.2.3 Desde 1994 hasta 2007

Durante trece años, el Tribunal Supremo mantiene el criterio de inaplicabilidad del artículo 1473 a la venta de cosa ajena, considerando que el supuesto de esta última no puede encuadrarse en el del precepto. Así, la Sentencia de 11 de octubre de 2006, considera que dicho artículo sólo es aplicable a la doble venta, y sólo hay doble venta mientras no se haya producido la consumación de ninguno de los contratos. Afirma, que es característico del supuesto de hecho del artículo 1473 que ninguno de los contratos de compraventa se haya consumado, es decir, que la venta de cosa ajena no se encuentra en dicho supuesto⁴⁴.

Y, en cuanto a la protección registral que pueda brindarse al adquirente en una doble venta cuando la segunda ha sido de cosa ajena, surgen dos líneas diametralmente opuestas. Por un lado, se rechaza la aplicación de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. Sigue esta opinión la Sentencia de 25 de mayo de 2006⁴⁵, al explicar que el tercero hipotecario del artículo 34, está protegido frente al “acto adquisitivo anterior y no el propio”. Esto lo entendemos, en el sentido de que, el que haya inscrito su propiedad en el Registro, no se verá afectado por la nulidad de los actos realizados por su transmitente. Ahora bien, si el acto por el cual adquiere y accede al Registro es nulo, lo que debe aplicarse el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, según el cual “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

⁴² Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 23 mayo 1989, RJ\1989\3878.

⁴³ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 25 marzo 1994, RJ\1994\2535.

⁴⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 11 de octubre de 2006, núm. 962/2006, id. CENDOJ: 28079110012006101090.

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 25 de mayo de 2006, núm. 526/2006, id. CENDOJ: 28079110012006100530. Ciertamente es, que finalmente se apreció mala fe en el adquirente, y por tanto no era tercero hipotecario, pero lo que nos interesa es que afirma que, si la adquisición es nula, siempre habrá de aplicarse el artículo 33 de la Ley Hipotecaria

Y, por otro, puede identificarse una corriente que defiende que dicho adquirente debe ser protegido por los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, en la Sentencia de 25 de octubre de 2004, considera que para estar protegido por el artículo 34 el comprador, desde un aspecto positivo, debe contratar con quien crea que tiene facultad para transmitir la propiedad (esto es confiar en el Registro) y, en un aspecto negativo, desconocer que la titularidad del vendedor estuviera viciada, es decir, ignorar que la finca se transmitió con anterioridad⁴⁶. Luego, el transmitente puede no ser dueño, pero adquirirá el comprador *a non domino* si el primero aparece con facultades para transmitir en el Registro de la Propiedad y no está al corriente de la transmisión previa de la finca.

También se considera tercero hipotecario al que compra en subasta judicial, supuesto problemático en algún momento por dudarse sobre la unicidad del vendedor. Así lo manifiesta la Sentencia de 21 de julio de 2006, al sostener que el principio de seguridad jurídica que rige al Registro de la Propiedad favorece *erga omnes* al adquirente y será tercero hipotecario, aun cuando la transmisión tenga lugar en el seno de una ejecución⁴⁷.

Desde entonces, las resoluciones no resultaron unívocas, sino vacilantes, excluyendo o no la venta de cosa ajena, y protegiendo o no al segundo adquirente.

4.3 La unificación de la doctrina y las siguientes sentencias

4.3.1 Unificación de la doctrina por parte del Tribunal Supremo

Con el panorama que acabamos de exponer, es con el que se encuentra el Pleno del Tribunal Supremo en sus sentencias de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007⁴⁸. En el Fundamento de Derecho Quinto de la primera de ellas, expone la evolución de la jurisprudencia sobre el tema que tratamos. El ponente fue el magistrado MARIN CASTÁN, y se propone unificar la doctrina en esta materia.

La primera sentencia se propone sentar doctrina sobre si se debe considerar o no tercero hipotecario del artículo 34 al adquirente en el seno de un procedimiento de apremio sobre bienes embargados, cuando el titular registral ya los enajenó.

Respecto del precepto de la Ley Hipotecaria, el Tribunal Supremo aboga por aceptar la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, basándose en que dicho precepto salva la falta de titularidad extrarregistral del transmitente. Y proclama que no es necesario que el transmitente, que aparece en el Registro

⁴⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 25 de octubre de 2004, núm. 985/2004, id. CENDOJ: 28079110012004101070.

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 21 de julio de 2006, núm. 816/2006, id. CENDOJ: 28079110012006100777.

⁴⁸ Sentencias del Tribunal Supremo (Pleno) de 5 de marzo de 2007, núm. 1192/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100245 y de 7 septiembre, núm. 928/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100934.

con facultades para transmitir, tuviera un título nulo, sino que basta con la buena fe del comprador, la onerosidad del contrato y la inscripción para estar protegido, con independencia de la validez o no del título del transmitente.

En cuanto a la venta en procedimiento de apremio, menciona en primer lugar la entrada en vigor del artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual: “El embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz”. Además, añade, en el Fundamento de Derecho Octavo: “la circunstancia de no pertenecer ya al ejecutado la finca embargada, por habérsela transmitido a otro pero sin constancia registral de la transmisión, no determina la nulidad del acto adquisitivo del tercero por venta judicial o administrativa, pues precisamente por tratarse de una circunstancia relativa al dominio y carecer de constancia registral no puede impedir la adquisición del dominio por quien confió en el Registro y a su vez inscribió. Se trata, en definitiva, de un efecto combinado de los principios de inoponibilidad y de fe pública registral que sacrifican el derecho real de quien no inscribió, pudiendo haberlo hecho, en beneficio de quien sí lo hizo después de haber confiado en el Registro”.

La consecuencia que nos interesa de esta doctrina, indicada en el Fundamento de Derecho Noveno, es que, de acuerdo con la sentada en la propia sentencia, deben rechazarse aquellas interpretaciones que consideran nula una venta por inexistencia del objeto, cuando este sea ajeno. En definitiva, el Tribunal Supremo reconoce, afirma y asienta la validez de la venta de cosa ajena, aplicando a la misma el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, luego ofreciendo la misma solución que para la doble venta, en el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil.

En la Sentencia de 7 de septiembre se confirma que la coetaneidad no es un criterio para determinar la aplicación del artículo 1473. Además, dicha resolución señala que la venta de cosa ajena cae dentro del ámbito de aplicación del artículo 1473, considerando que dicho artículo ya prevé que, aun cuando el primer comprador haya adquirido mediante tradición material, la propiedad, finalmente, corresponda al segundo adquirente que sí inscribió si título en el Registro de la Propiedad. Adquirente, recordemos, que compró de un no dueño.

En resumen, a raíz de estas sentencias, se admite la irrelevancia del pago del precio en la transmisión de la propiedad y la eficacia obligacional de la venta de cosa ajena. Además, se afirma la aplicabilidad del artículo 1473 a la venta de cosa ajena, cuando el objeto de la misma ha sido vendido por el dueño, siendo este también el vendedor en la segunda venta. Es decir, que el supuesto del artículo 1473 queda de la siguiente manera: una persona vende una misma cosa a dos compradores distintos, con independencia de que el primero adquiera el dominio y del tiempo transcurrido entre ambos contratos.

4.3.2 *La jurisprudencia posterior a la doctrina sentada*

En los años siguientes a que se dictaran las resoluciones que acabamos de exponer, el Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la doble venta, la venta de cosa ajena y el artículo 1473 del Código Civil. De estas sentencias se derivan dos corrientes: una primera que sigue la doctrina sentada en 2007, y otra tendencia que se aparta de la doctrina y niega la adquisición *a non domino* en el artículo 1473.

Resume perfectamente la doctrina sentada en 2007 el siguiente extracto: “el artículo 1473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de ‘una cierta coetaneidad cronológica’ entre dos o más ventas en conflicto, incluyendo así en su ámbito de aplicación a las ventas múltiples que a su vez originen una venta de cosa ajena, como consecuencia de la consumación de la primera de las ventas. Esto es, se afirma que la doble venta y la venta de cosa ajena son figuras complementarias y no excluyentes que entran bajo el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil”⁴⁹.

En las sentencias de la otra corriente, encontramos un patrón común. En todas ellas fue ponente el Magistrado Xavier O’CALLAGHAN MUÑOZ. Mientras que en los extractos que hemos escogido claramente se aprecia cómo el Pleno del Tribunal Supremo afirma que a la venta de cosa ajena es aplicable el artículo 1473, O’CALLAGHAN se aparta de lo sentado.

Reitera en numerosas sentencias que es requisito del artículo 1473 que ninguna de las ventas se haya consumado, que se no haya producido ninguna enajenación y la correspondiente adquisición. Así, si uno de los compradores ya hubiera adquirido, se estaría ante un supuesto de venta de cosa ajena, que excluye del ámbito del artículo 1473.

Insiste en ello en otras sentencias, como en la del 13 de noviembre de 2009, al asegurar que en la doble venta el propietario vende la misma cosa dos veces a diferentes personas. Y que el objetivo del precepto es aclarar quién debe adquirir el dominio. Si hubiera mediado inscripción, al ser el objeto un bien inmueble, esto implicaría ya la existencia de tradición (material o instrumental) luego esa persona ya habría adquirido el dominio, por habere consumado la venta y la otra sería ineficaz⁵⁰.

No niega la admisibilidad de la venta de cosa ajena ni la posibilidad de que se produzca una adquisición *a non domino*, pero ésta se sustentaría únicamente en lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria o en el artículo 464 del Código Civil, y no en el artículo 1473 de este último cuerpo legal.

⁴⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 27 de junio de 2012, núm. 392/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100418. Siguen también esta corriente las sentencias de 11 de diciembre de 2012, núm. 729/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100803 y 31 de enero de 2013, núm. 19/2013, id. CENDOJ: 28079110012013100023.

⁵⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 13 de noviembre de 2009, núm. 759/2009, id. CENDOJ: 28079110012009100743. Cita esta misma sentencia la del 11 de febrero de 2011, núm. 73/2011, id. CENDOJ: 28079110012011100081, también ponente X. O’CALLAGHAN MUÑOZ.

4.3.3 Situación actual

Desde entonces, sí que encontramos sentencias relativas a la venta de cosa ajena, a la doble venta o al artículo 1473, pero las circunstancias del litigio no exigían a nuestro Alto Tribunal un estudio más profundizado de la relación entre las dos figuras y la regulación del Código Civil.

Por tanto, nos encontramos frente a una situación similar a la anterior a 2007. No cabe duda que se ha avanzado, pues no se niega la admisibilidad de la venta de cosa ajena. Sin embargo, la doctrina vuelve a estar dividida en esta materia. Las sentencias de O'CALLAGHAN MUÑOZ apartándose de la doctrina sentada vuelven a abrir un debate que, en principio, se había cerrado.

Según nuestro criterio, debería seguirse la opinión de MARÍN CASTÁN sobre la de O'CALLAGHAN. En primer lugar, porque no podemos restar valor a que fue el Pleno quién sentó doctrina, y O'CALLAGHAN MUÑOZ ha sido el único en apartarse⁵¹. Por otra parte, si seguimos el precepto, en ningún momento exige que en ambas ventas el dueño sea el vendedor.

Y, a nuestro juicio, el segundo párrafo claramente engloba una adquisición *a non domino*, y recoge la solución que aporta la Ley Hipotecaria para estos supuestos. Dado que para que el adquirente que inscribió sea preferido, se exige buena fe (aunque no se mencione en el precepto) y se aplica el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no vemos por qué no es posible encuadrar en este supuesto la venta de cosa ajena, cuando el vendedor era dueño y previamente vendió la misma cosa a otra persona.

5 LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL EN LA DOBLE VENTA

La doble venta no deja de ser una irregularidad, a pesar de que el Código Civil recoja la figura. En este sentido, RUBIO GARRIDO: “Como es palmario, sería un grave desafuero entender que la regulación codicial de la doble venta simbolizase la consagración de la licitud, normalidad o corrección de tal situación, para la que, con neutralidad, el ordenamiento tan sólo arbitraría medidas tendentes a su resolución”⁵². El artículo 1473 presupone esa irregularidad.

En relación con esta cuestión, encontramos dos tendencias en la doctrina. Por un lado, un sector doctrinal considera que el vendedor tiene la obligación de transmitir, sólo, la posesión legal y pacífica; en tanto que, por otro, se defiende que el vendedor está obligado a transmitir la propiedad. Según la primera tesis, sólo responde el vendedor en el caso de evicción.

⁵¹ En las sentencias citadas que siguen la doctrina del Tribunal Supremo, encontramos diferentes ponentes como los Magistrados FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO (sentencia núm. 728/2012), ANTONIO SALAS CARCELLER (sentencia núm. 392/2012), entre otros.

⁵² RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, pág. 119.

Mientras que, de acuerdo con la segunda, respondería cuando no se produzca una adquisición a *non domino*. Antes de entrar a estudiar la responsabilidad, vamos a proceder a exponer estas dos corrientes.

5.1 La obligación del vendedor

5.1.1 Tesis “no transmisionista”

La doctrina defensora de esta tesis se basa en que nuestro ordenamiento sigue el esquema romano de la compraventa, donde, a falta de pacto expreso, no hay obligación del vendedor de transmitir la propiedad.

Sigue el tenor literal del Código Civil, pues en su artículo 1461 señala que las obligaciones son entregar la cosa y, en su caso, el saneamiento de la misma, y en el artículo 1474.1º dispone que le vendedor responde de “la posesión legal y pacífica”. Entre otros argumentos, encontramos la admisión de la venta de cosa ajena y la venta de cosa futura. De acuerdo con esta tesis, la admisión de estas figuras sólo es posible si el vendedor, al celebrar el contrato, no tiene la obligación de transmitir la propiedad.

Asimismo, esta tesis considera que el legislador intencionadamente no incluyó la obligación de transmitir la propiedad. Los defensores de esta corriente, afirman que el Código Civil guarda silencio al respecto manera intencionada. No quiso obligar al vendedor a transmitir el dominio, sino la posesión legal y pacífica, pero tampoco quería ser un obstáculo por si las partes pactaban expresamente dicha obligación⁵³.

5.1.2 Tesis “transmisionista”

Según esta corriente, a pesar de que en el Código Civil no haya una obligación explícita, el vendedor debe transmitir la propiedad de la cosa vendida.

Esta tesis va más allá del tenor literal del Código, y considera que cuando habla el artículo 1474.1º de posesión legal y pacífica esa sólo puede ser la del dueño. Igualmente, el artículo 1462 obliga al vendedor a poner la cosa en “poder y posesión” de la otra parte. Poner en “poder”, de acuerdo con la tesis “transmisionista”, sólo puede referirse al dominio.

Además, hay que tener en cuenta la finalidad y la función social de la compraventa. Podemos afirmar que una gran mayoría de las personas que realiza compraventas de manera diaria lo hace para adquirir la propiedad y asumiendo que la otra parte es dueña de lo que recibe. Luego, no tendría sentido considerar que una persona compra una cosa simplemente para tener su posesión y no su propiedad, cuando la palabra “comprar” se asimila a adquirir la propiedad, y esta es la finalidad de la compraventa.

⁵³ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

Volviendo al Código Civil, en éste se regula la *traditio*, como modo de adquirir la propiedad, dentro de la compraventa. De tal forma que es una obligación derivada de este contrato. Así se infiere del tenor literal del artículo 1445: “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”; y del artículo 1461: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”. Pero, aparte de la *traditio*, el artículo 1160, relativo a la obligación de dar, requiere que el obligado tenga la libre disposición de la cosa para poder cumplir con dicha obligación, es decir, capacidad para transmitir la propiedad.

Finalmente, la admisión de la venta de cosa ajena o de cosa futura no sirve como argumento para refutar esta tesis, pues hay que diferenciar la perfección del contrato de la consumación. En la primera, no es necesaria transmisión de dominio alguna, y el vendedor puede no tener la libre disposición sobre la cosa. Si bien en la consumación sí que es necesario que el vendedor esté en situación de transmitir la propiedad.

5.1.3 Posición de la jurisprudencia

La jurisprudencia tampoco ayuda a esclarecer esta cuestión. En relación con este tema, podemos encontrar resoluciones del Tribunal Supremo en un sentido y en el contrario. Así, nuestro Alto Tribunal ha definido la compraventa como “un acto de enajenación, puesto que su finalidad es la traslativa de dominio que se consume mediante la entrega de la cosa, obligación que el vendedor contrae, establecida en los Arts. 1.461, 1.468 y 1.096 del Código Civil”⁵⁴. Pero también ha considerado lo siguiente: “en nuestro derecho, la compraventa no funciona, en puridad, como un negocio traslativo de dominio (aunque, por lo general sirva en la praxis para producir ese efecto traslativo), sino como un negocio de transferencia de la posesión de la cosa”⁵⁵.

Coincidimos con la primera Sentencia aludida (de 11 de diciembre de 1986) en que la finalidad de la compraventa es transmitir el dominio de su objeto, y, como defiende la tesis “transmisionista”, carece de sentido comprar algo para no ser su titular.

No obstante, por un lado, debemos dar importancia al silencio del legislador en este punto, que explícitamente no impone dicha obligación, luego habría que deducirla. Y por otro, no olvidemos el modelo causal de adquisición, que requiere de título y modo, seguido por nuestro ordenamiento jurídico, y que configura, sin duda, la compraventa como un contrato meramente obligacional. Luego, creemos inclinarnos hacia la tesis “no transmisionista”, pero sin dejar de mencionar que es una cuestión dudosa, y ambas posturas son defendibles.

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 1 de diciembre de 1986, núm. 722/1986, id. CENDOJ: 28079110011986101065.

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 16 de noviembre de 1992, núm. 1044/1992, id. CENDOJ: 28079110011992102356.

5.2 En qué casos responde el vendedor múltiple

Debemos aplicar el régimen de responsabilidad contractual, porque el vendedor ha incumplido, al menos, un contrato, pudiendo llegar el incumplimiento a tantos contratos de venta como haya celebrado. Al no estar ante un supuesto de fuerza mayor o de caso fortuito, sino que el comportamiento del vendedor es doloso, culpable o negligente (en nuestra opinión, en la mayoría de los casos es doloso), es aplicable el artículo 1100 del Código Civil: “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas” (en concordancia con el artículo 1124 del mismo cuerpo legal). Esto da lugar a una posible reclamación, y consiguiente indemnización, en beneficio del comprador, o de los compradores si fueren varias las ventas. El vendedor múltiple responderá ya por evicción de la cosa ya por incumplimiento, según los casos.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 11 de mayo de 2011 expone lo siguiente: “La conducta del enajenante que vende dos o más veces la misma finca y, que impide al comprador exigir el saneamiento por evicción, no obstante haberle privado de la cosa que constituyó el objeto de la compraventa, para trasladarla a un nuevo comprador que, por su condición de tercero hipotecario, es protegido en su adquisición por la fe pública registral, no solo infringe la obligación contractual que le impide hacerlo, sino que vulnera el deber de respeto a la propiedad de la persona con la que se vinculó a través de un contrato anterior, del que trae causa el daño ocasionado por la venta posterior, para cuya reparación el Código Civil ofrece al perjudicado no solo las acciones específicas con la que satisfacer el interés defraudado, sino la que le proporciona el artículo 1101 del Código Civil de exigir el resarcimiento del daño que resulta de incumplimiento contractual, que de otra forma no se hubiera producido, consistente en la privación de la cosa que constituyó su objeto”⁵⁶.

El derecho a la indemnización del comprador no preferido ha sido admitido por nuestro Alto Tribunal en un considerable número de sentencias. Es verdad que el artículo 1473 no habla de incumplimiento de las obligaciones del vendedor ni de indemnización al respecto. Se limita a solventar la controversia en torno a quien debe adquirir. Pero esto no quiere decir, que el vendedor haya incumplido su obligación de entregar aquello a lo que se obligó. Y es lo que considerar el Tribunal en diferentes sentencias, que el comprador tiene derecho a ser resarcido por el incumplimiento del vendedor⁵⁷.

En la doble venta, el vendedor siempre actúa de mala fe, pues se coloca a sí mismo en una posición donde va a incumplir forzosamente uno de los contratos de compraventa a los que se obliga. A nuestro juicio, estamos ante

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 11 de mayo, núm. 301/2010, 28079110012010100280.

⁵⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo Civil) de 9 de marzo de 2012, núm. 133/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100126. Esta sentencia hace referencia a otras de años anteriores que siguen la misma postura (sentencias de 19 de diciembre de 1945, 25 de noviembre de 1965, 15 de abril de 2005).

un comportamiento doloso, pues cualquier persona media es consciente de que una misma cosa no es posible venderla, por entero, a dos personas al mismo tiempo. Una vez estamos en esta situación, es imposible negar la voluntad del vendedor de violar uno de los derechos de crédito que existen contra él, aunque su finalidad no sea perjudicar a sus acreedores. Esto tiene dos consecuencias:

- en primer lugar, no sólo responderá por evicción (artículo 1478 del Código Civil), sino que se aplicará el párrafo 2º del artículo 1107: “En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente [daños y perjuicios] se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación”;
- en segundo, cualquier pacto que limite o exonere de responsabilidad al vendedor será nulo y se tendrá por no puesto; así se deduce del artículo 1476, y además es aplicable el artículo 1102, relativo al dolo.

Puede darse el caso, aunque sería ciertamente extraño, de encontrarnos ante una doble venta donde el vendedor múltiple sea de buena fe. Es decir, que estemos ante una persona tan negligente, que al vender por segunda vez una misma cosa, no sea consciente de la situación que está provocando para ambos compradores. Es más probable que el vendedor sea de buena fe en los supuestos donde hay una pluralidad de vendedores de una misma cosa. Este es el caso del mandatario que vende ignorando que su mandante ya había vendido, o *viceversa*, o la hipótesis del heredero que vende algo que el causante había vendido y el primero lo ignoraba, entre otros.

Ahora bien, que el vendedor sea de buena fe no quiere decir que no deba responder ante ninguno de los compradores. En este sentido, debemos señalar lo que establece el párrafo 3º del artículo 1096: “Si el obligado se constituye en mora, o se halla comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas diversas, serán de su cuenta los casos fortuitos hasta que se realice la entrega”. Es decir, que estamos ante una objetivación de la responsabilidad del vendedor, que responde incluso de los casos fortuitos, hasta solventada la entrega. Es decir, que la ausencia de mala fe o de culpa no conllevan la inimputabilidad del vendedor, simplemente se limitarán los daños que deba resarcir.

No obstante, sigue habiendo culpa contractual por su parte, y responderá por los daños del artículo 1107 párrafo 1º del Código Civil: “Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento”.

RUBIO GARRIDO⁵⁸ explica que si la cosa, objeto de venta, se pierde antes de que le haya sido entregada a cualquiera de los posibles adquirentes,

⁵⁸ RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona, págs. 119 y ss.

el vendedor responderá por la pérdida frente a todos ellos. Pero si ya ha realizado la entrega a favor de uno de éstos, responderá por incumplimiento frente al comprador (o compradores) que no haya recibido lo pactado. Mientras que el adquirente podrá reclamar en caso de evicción, por ser una cuestión de *periculum rei*.

5.3 Acciones de los compradores

Bien para exigir la responsabilidad, que acabamos de exponer, bien para exigir el cumplimiento, o bien para otras cuestiones, tanto en una doble venta como en una venta de cosa ajena son varias las formas de reacción que tienen los interesados. Para el estudio de este tema, vamos a hacer referencia a dos momentos temporales distintos. En primer lugar, explicaremos qué acciones se pueden ejercer cuando no se ha determinado quién es el comprador preferido y, en segundo lugar, una vez se haya resuelto la controversia por el artículo 1473 del Código Civil.

Mientras no haya adquirido ninguno de los compradores, todos ellos tienen una expectativa de ser propietarios de lo vendido. Luego, por aplicación analógica del artículo 1121 del Código Civil⁵⁹, ambos pueden ejercer las acciones constitutivas de su expectativa de dominio. No obstante, no tendrán derecho a ejercer la acción de resolución por incumplimiento del artículo 1124⁶⁰. Esto se debe a que no se ha producido, todavía, incumplimiento alguno. El vendedor se encuentra en una situación donde ni ha cumplido ni ha incumplido. Para poder ejercitarla, deberán esperar a que se dilucide quién es el comprador preferido por el artículo 1473.

Una vez se sabe quién resulta el legalmente preferido para adquirir, el comprador preterido tendrá varias opciones. Si hubiera llegado a estar en posesión de la cosa vendida, podrá exigir el cumplimiento de la obligación de saneamiento por parte del vendedor. Ahora bien, como sabemos, la evicción se produce cuando el comprador se ve privado de la cosa por un derecho anterior al suyo. De modo que si quien adquiere es el segundo comprador, el preterido será el primero, y no se habrá visto privado por un derecho anterior al suyo. Por lo tanto, en opinión de CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, no podría exigir el saneamiento⁶¹.

También podrá, una vez conoce que no es el comprador preferido, solicitar la resolución del contrato por incumplimiento del artículo 1124 del

⁵⁹ Artículo 1121 del Código Civil: "El acreedor puede, antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho. El deudor puede repetir lo que en el mismo tiempo hubiese pagado".

⁶⁰ Artículo 1124 del Código Civil: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria".

⁶¹ CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

Código Civil. No cabe duda, que el vendedor no podrá cumplir exactamente, luego, lo lógico es que el comprador preterido abogue por exigir la resolución, en vez del cumplimiento exacto (opción que facilita este último precepto), con el correspondiente resarcimiento de los daños y perjuicios causados⁶².

En cuanto al adquirente, este tendrá, en primer lugar, derecho a ejercer la acción de cumplimiento, es decir, exigir la entrega de la cosa al vendedor. Cuando aprecie que aún existe peligro y albergue dudas acerca del cumplimiento, podrá solicitar la suspensión del pago del artículo 1502 del Código Civil⁶³.

Puede acontecer, en segundo término, si estamos ante una doble venta de cosa ajena, que el dueño ratifique la venta, en cuyo caso, el adquirente podrá dirigirse contra el dueño por las irregularidades en la cosa, pues ha dejado de ser tercero ajeno al contrato.

En tercer lugar, podrá dirigirse contra el comprador preterido, cuando este sea el poseedor de la cosa. No es más que un administrador *ex lege* hasta la resolución de la controversia por el artículo 1473, y, una vez resuelta, el adquirente definitivo podrá exigir la entrega y las responsabilidades derivadas de su posición de administrador *ex lege*.

Finalmente, cualquiera de los compradores podrá acudir a la vía penal para exigir la responsabilidad correspondiente al vendedor, por haber incurrido en delito de estafa. Los elementos tipo de la estafa son el engaño bastante, el error, el acto de disposición, el perjuicio patrimonial y el dolo. Es problemático probar que el engaño es bastante, que, de acuerdo con el Código Penal vigente, basta con mera inveracidad, pero debe ser subjetiva, es decir, que el autor sepa que está en una doble venta (este tipo dependerá de cada caso). En cuanto al error, debe consistir en la representación del engañado que no se ajusta a la realidad. El acto de disposición es claro que se da, y para el perjuicio patrimonial se exige un menoscabo efectivo⁶⁴, lo cual también se produce. Requiere dolo, esto significa que el autor produzca el engaño con ánimo de lucro, lo cual dependerá de la mala fe o buena fe en la compraventa de la parte vendedora⁶⁵.

⁶² Sin embargo, dado que la imposibilidad resulta imputable al deudor incumplidor, se hallará facultado el acreedor para exigir el cumplimiento forzoso mediante la *aestimatio rei* (equivalente pecuniario de la prestación), más una indemnización si hubo daños y perjuicios; si la imposibilidad no fuera imputable al deudor incumplidor, el comprador preterido se verá constreñido a solicitar únicamente la resolución de la venta.

⁶³ Artículo 1502 del Código Civil: "Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago".

⁶⁴ Debe consumarse el delito, no cabe en grado de tentativa.

⁶⁵ SILVA SÁNCHEZ, J.M., et al, *Lecciones de Derecho Penal. Parte especial* (2011), 3ª edición, editorial Atelier, Barcelona.

6 CONCLUSIONES

- Para poder afirmar que estamos ante un supuesto de doble venta, regulado en el artículo 1473 del Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en la concurrencia de ciertos requisitos. Así, es necesario un solo vendedor, que, mediante contratos distintos, venda una misma cosa a dos o más compradores. Sobre esto no hay duda alguna.
- No obstante, más problemáticas son otras cuestiones. Así, por ejemplo, la no consumación de ninguna venta. Un sector doctrinal sostiene que es necesario que ninguno de los contratos se haya consumado, pues entonces segunda sería una venta de cosa ajena, y el artículo 1473 regula estrictamente la doble venta. El Tribunal Supremo ha variado sobre este aspecto. Durante una época, exigió “una cierta coetaneidad cronológica” para aplicar el artículo 1473.
No obstante, las sentencias no eran unánimes. Algunas consideraron que no era necesario exigir la cercanía en el tiempo, y otras aplicaban el artículo mencionado, aun cuando la segunda fuera venta de cosa ajena, siempre que se dieran los demás requisitos: unicidad en el vendedor, pluralidad de compradores e identidad de objeto en todas las ventas. Aunque el criterio temporal se fue rechazando, la jurisprudencia seguía excluyendo la venta de cosa ajena del ámbito del artículo 1473.
- Otro aspecto controvertido afectó a la parte vendedora. En la práctica, se dieron varios supuestos, donde una persona, después de vender un bien mueble o inmueble, presenciaba cómo éste se le embargaba, y era vendido en subasta judicial. Hubo de plantearse la cuestión de si la venta realizada por el órgano judicial competente en procedimiento de apremio cumplía con la unicidad del vendedor exigida en la doble venta. Aunque hubo alguna discrepancia, la mayoría consideró que se estaba ante una sustitución *ex lege*, y que sí entraba dentro de la doble venta.
- Ante esta discrepancia, el Pleno del Tribunal Supremo sentó doctrina en 2007, mediante las Sentencias de 5 de marzo y 7 de septiembre. Mediante ambas unificó la doctrina sobre las dos materias. En primer lugar, afirmó que en la venta realizada por juez competente en ejecución de título ejecutivo, éste sustituía *ex lege* al ejecutado. Luego, si éste había enajenado antes lo vendido en subasta, se está ante una doble venta.
- En segundo término, amplió el ámbito de aplicación del artículo 1473. Por un lado, algunas sentencias lo restringían a la doble venta sin que hubiera consumación, y por lo tanto se negaban a aplicar los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria cuando estuvieran frente a una doble venta. Nuestro Alto Tribunal también incluyó aquellos supuestos en los que el primer comprador adquiere el dominio, pero por no haber inscrito o no haber obtenido la posesión, el segundo adquiere *a non domino* del mismo vendedor.

- Mas no todas las sentencias posteriores han seguido dicha línea jurisprudencial que, hemos de subrayar, se dicta en sendas Sentencias plenarias para erradicar todo debate sobre el particular. Efectivamente, el Magistrado O`CALLAGHAN MUÑOZ difiere de la opinión del Pleno. Sostiene que la venta de cosa ajena no debe incluirse dentro del precepto regulador de la doble venta. No niega la posibilidad de adquirir *a non domino*, pero está adquisición se dará por los preceptos de la Ley Hipotecaria (artículos 32 y 34) o por el artículo 464 del Código Civil. Pero los supuestos de hecho de estas normas son diferentes del supuesto de la doble venta del artículo 1473.
- Coincidimos con la doctrina jurisprudencial actual que rechaza la exigencia de “una cierta coetaneidad cronológica”, pues es posible que un contrato, pasados años de su perfección, aún no se haya consumado.
- También nos inclinamos por la opinión del Pleno respecto de la aplicabilidad del artículo 1473 a la venta de cosa ajena. La unicidad del vendedor viene por el propio supuesto de la doble venta, pero dicho precepto no exige que el vendedor sea dueño. Luego, si una venta se ha consumado, pero existe otra realizada por el mismo transmitente, el segundo vendedor podrá adquirir, si así se resuelve de acuerdo con el artículo 1473 del Código Civil.
- Otras cuestiones que debemos resaltar respecto de la doble venta, son que la unicidad del vendedor no se da cuando el que vende es un causahabiente, lo que antes había vendido el causante, pero ignoraba (el causahabiente) que así fuera. Ahora bien, distinto sería el caso donde actúa por obligación del causante. Aquí, se podría sostener que sí se da la unicidad y por tanto sería doble venta. Y, en cuanto al objeto, la doctrina exige, para estar ante una doble venta, que para su adquisición se requiera la tradición.
- Hasta finales del s. XX y principios del s. XXI se consideraba que la venta de cosa ajena era inexistente o nula por falta de objeto. Según esta tesis, el poder disposición formaba parte del objeto de la compraventa, y al carecer de dicho poder el vendedor, no había objeto. No obstante, posteriormente se ha rechazado esta postura. Ciertamente, varias sentencias han afirmado que el objeto existe, aunque no sea de la propiedad del vendedor, ni tenga capacidad para enajenarlo.
Además, debemos admitir la venta de cosa ajena por coherencia con nuestro Derecho. En el ámbito registral, si fuera inadmisibles por falta de objeto, habría que aplicar el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, no siendo posible entonces la adquisición a non domino del tercero protegido por los artículos 34 y 32 de la misma norma, que presuponen esa falta de propiedad del vendedor. Además, tampoco podría entrar en juego la usucapión

ordinaria. Es decir, no se aplicarían los supuestos de adquisición *a non domino*.

- El artículo 1473 regula cuál de los compradores debe ser preferido en la adquisición. No cabe duda que dicho precepto exige buena fe, incluso en el segundo párrafo, aunque no se mencione. El momento en que debe apreciarse, es el de la perfección, cuando estamos en una venta del verus dominus, pero en caso contrario, habrá que centrarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad o toma de posesión, según sea un bien mueble o inmueble.
- Si comparamos este artículo, con su correspondiente en la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, observamos que su redacción puede haberse quedado escueta. La Ley 566, relativa a la doble venta, tiene un contenido más amplio, señalando que el comprador preterido podrá exigir resarcimiento daños y perjuicios, algo que el artículo 1473 de nuestro Código no dispone, y que se aplica también a los demás contratos traslativos del dominio a título oneroso. Sin duda, una mayor precisión en la redacción, otorga una mayor seguridad jurídica. Y es algo que, en esta figura, objeto de numerosas sentencias con voces diferentes, sería necesario.
- También podríamos plantearnos si es conveniente una regulación de la venta de cosa ajena y, de este modo, zanjar de manera definitiva el debate sobre su admisibilidad (ya casi inexistente) y la divergencia sobre su inclusión o no en el supuesto de doble venta del artículo 1473. Sin duda, arrojaría una mayor seguridad jurídica ante la divergencia de opiniones en el Tribunal Supremo. Y, como ya hemos manifestado, sostenemos que sí coinciden en ámbito la doble venta de dueño y aquella en la que una venta se ha consumado, siempre que el vendedor sea el mismo.
- Finalmente, respecto de la responsabilidad del vendedor, este deberá responder por los daños y perjuicios que cause. Su responsabilidad es objetiva, en el supuesto del artículo 1096 del Código Civil, respondiendo incluso del caso fortuito hasta que se produzca la entrega a uno de los compradores. Además, siempre incumplirá uno de los contratos. No puede cumplir la entrega de la plena propiedad de una misma cosa a dos personas diferentes. El comprador preterido, acudiendo al artículo 1124, al resultar imposible el cumplimiento exacto, podrá pedir la indemnización de los daños causados, y el abono de intereses.

BIBLIOGRAFÍA:

ALBALADEJO, M., *Derecho civil II. Derecho de obligaciones* (2011), 14ª edición, editorial Edisofer, Madrid.

ALBALADEJO, M., *Derecho civil III. Derecho de bienes* (2010), editorial Edisofer, Madrid.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Introducción al Derecho, Derecho Civil Patrimonial* (2015), editorial Bercal, 9ª edición, Madrid.

DÍEZ-PICAZO, L., *Sistema de Derecho Civil* (2001), editorial Tecnos, 9º edición, Madrid.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones* (2012), editorial Universitaria Ramón Areces, 1º edición, Madrid.

PETIT SEGURA, M.A., *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa* (1990), editorial Signo, Barcelona.

RUBIO GARRIDO, T., *La doble venta y la doble disposición* (1994), editor Jose María Bosch, Barcelona.

SILVA SÁNCHEZ, J.M. (dir.), RAGUÉS I VALLÈS, R. (coord.), CASTIÑEIRA PALOU, M.T., FELIP I SABORIT, D., BENLLOCH PETIT, G., ROBLES PLANAS, R., PASTOR MUÑOZ, N., ORTIZ DE URBINA GIMENO, I., MONTANER FERNÁNDEZ, R., LLOBET ANGLÍ, M., *Lecciones de Derecho Penal. Parte especial* (2011), 3ª edición, editorial Atelier, Barcelona.

Trabajos citados:

CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I., *La doble venta. Una situación de pendencia* (2016), vLex, <http://vlex.com/vid/prologo-277744>.

CUENA CASAS, M., *La validez de la venta de cosa ajena como exigencia de sistema*, Nul: estudios sobre invalidez e ineficacia, ISSN-e 1699-3500, N.º. 1, 2008, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2878839>.

MURGA FERNÁNDEZ, J.P., *Venta de cosa ajena y publicidad registral*, BIB 2011\1271 Revista de Derecho Patrimonial num.27/2011 2 parte Jurisprudencia, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2011.

ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Las adquisiciones «a non domino».* Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 1 de junio de 1970, <http://vlex.com/vid/adquisiciones-non-domino-pronunciada-236109>.

Bases de datos:

www.aranzadidigital.es/cisne.sim.ucm.es/maf/app/authentication/changepreferences?uid=&pwd=&save=&form=&prodToJump=

app.vlex.com/cisne.sim.ucm.es/#ES

www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp

JURISPRUDENCIA CONSULTADA:

- Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 1962, RJ\1962\5058.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1980, núm. 173/1980, id. CENDOJ: 28079110011980100262.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1986, núm. 722/1986, id. CENDOJ: 28079110011986101065.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1988, núm. 165/1988, id. CENDOJ: 28079110011988100152.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 mayo 1989, RJ\1989\3878.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 diciembre 1984, RJ-1984/6286.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1992, núm. 1044/1992, id. CENDOJ: 28079110011992102356.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril 1993, núm. 353/1993, id. CENDOJ: 28079110011993102029.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1994, núm. 164/1994, id. CENDOJ: 28079110011994101599.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 marzo 1994, RJ\1994\2535.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 2 julio de 1994, núm. 656/1994, id. CENDOJ: 28079110011994104029.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 octubre de 1996, núm. 856/1996, RJ\1996\7432.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 diciembre de 2000, núm. 1205/2000, id. CENDOJ: 28079110012000101300.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2001, núm. 625/2001, id. CENDOJ: 28079110012001102064.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 febrero de 2005, núm. 90/2006, id. CENOJ: 28079110012005100078.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2006, núm. 526/2006, id. CENDOJ: 28079110012006100530.

- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2006, núm. 816/2006, id. CENDOJ: 28079110012006100777.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2004, núm. 985/2004, id. CENDOJ: 28079110012004101070.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2006, núm. 962/2006, id. CENDOJ: 28079110012006101090.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2004, núm. 985/2004, id. CENDOJ: 28079110012004101070.
- Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007, núm. 1192/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100245.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 septiembre de 2007, núm. 928/2007, id. CENDOJ: 28079110012007100934.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo 2008, núm. 344/2008, id. CENDOJ: 28079110012008100286.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2009, núm. 759/2009, 28079110012009100743.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero 2010, núm. 12/2010, id. CENDOJ: 28079110012010100011.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 junio de 2010, núm. 334/2010 id. CENDOJ: 28079110012010100466.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo, núm. 301/2010, 28079110012010100280.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo, núm. 133/2012, 28079110012012100126.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2012, núm. 392/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100418.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre 2012, núm. 729/2012, id. CENDOJ: 28079110012012100803.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2013, núm. 19/2013, id. CENDOJ: 28079110012013100023.