**TEMA 64. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. CLASES. ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES. PROHIBICIONES. LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO EN LA COMPRAVENTA. EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO. LA VENTA DE COSA AJENA Y LA DOBLE VENTA.**

#### EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

**L**a forma primitiva de cambio fue la permuta o cambio de cosa por cosa. Sin embargo existía un importante inconveniente, ya que cada uno de los contratantes había de necesitar precisamente lo que sobrase al otro, y además, que las mercancías cambiables fuesen de valor equivalente. Para superar dicho problema, comienzan a utilizarse mercancías de universal aceptación (primero cabezas de ganado y luego metal amonedado), que serían medida de valor de todas las demás.

Es entonces cuando surge la cv, que es el contrato de cambio más importante en el Derecho moderno tanto desde un punto de vista económico como jurídico, siendo el más detenidamente regulado por el legislador y el patrón o modelo de los demás contratos.

CONCEPTO

El C.C. define la CV en el art. 1445:

Por el contrato de CV 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

NATURALEZA (y DISTINCION DE FIGURAS AFINES)

· Bilateral, en cuanto determina obligaciones recíprocas.

· Oneroso.

· Generalmente conmutativo (salvo en algunos casos, como la denominada CV de esperanza “emptio spei”)

· Consensual. Art. 1450:

La venta se perfecciona 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 la otra se hayan entregado

Nuestro CC diferencia este contrato de dos figuras afines:

* Promesa de venta (que es un precontrato, figura que es objeto de estudio en otro tema)). El art. 1451 C.C.

La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar reciprocamente el cumplimiento del contrato

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro

* La permuta, que supone cambio de cosa por cosa. Art. 1446:

Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará **el contrato por la intención manifiesta de los contratante. No constando esta, se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al** del dinero o su equivalente y por venta en el caso contrario

#### CLASES

* Por razón de las leyes que la regulan se diferencia entre la CV **civil y MERCANTIL**. El art. 325 CCo señala:

Es mercantil la CV de cosas MUEBLES para revenderlas, bien en la misma forma en que se compraron o bien en otra diferente, con ánimo de LUCRARSE en la reventa.

Art. 326. No se reputan mercantiles:

. Las compras de efectos destinados al consumo del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquirieren.

. Las ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados, o de las especies en que se les paguen las rentas.

. Las ventas que, de los objetos construidos o fabricados por los artesanos, hicieren éstos en sus talleres.

. La reventa que haga cualquier persona no comerciante del resto de los acopios que hizo para su consumo.

* Se distingue también entre las ventas comunes u ordinarias y las **ESPECÍFICAS**. Las primeras son las que se rigen por las disposiciones generales del CC y las segundas por preceptos de excepción**,** como ocurre, por ejemplo, en la venta de determinados bienes de los menores sujetos a patria potestad (art 166) o las ventas especiales recogidas en la ley de ordenación del comercio minorista de 15 de enero de 1996.
* Por otro lado, en atención a su origen, junto a la CV ordinaria o **voluntaria,** se habla de CV **NECESARIA** o expropiación, si bien sólo primera tiene verdadero carácter contractual.

Art. 1456 La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales

* Asimismo, por razón de su forma, junto a la CV privada, se habla de CV **PÚBLICA**, cuando se hace mediante subasta judicial o extrajudicial
* Se diferencia, por su ejecución, también entre **CV de tracto único y de tracto SUCESIVO O SUMINISTRO**, en virtud del cual una parte se obliga a entregar a otra varias cosas sucesivamente, en periodos determinados o determinables, a cambio de un precio.

Señalar también aquí:

* LA VENTA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA (remisión tema 50), cuya finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación. Con dos modalidades (fiducia cum creditore y Cv con pacto de retro). Rechazada entre nosotros (DE CASTRO), por razón de su causa, en cuanto viola el pacto comisorio (art. 1859 Cc). No así en Navarra, que admite ambas posibilidades en sus leyes 466 y 475.
* LEY DE ORDENACIÓN DEL COMERCIO MINORISTA (15 enero 1996). Remisión tema 59

[Actividades de promoción de ventas](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-1072&p=20140705&tn=1#tii) (venta en rebajas, de promoción, de saldos, en liquidación, con obsequio o prima y oferta de venta directa)

[Ventas especiales](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-1072&p=20140705&tn=1#tiii) (a distancia, automática, ambulante, en pública subasta y en régimen de franquicia)

#### ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES

PERSONALES

Son: el vendedor, que se obliga a entregar la cosa, y el comprador, que se obliga a pagar el precio

En todo caso, teniendo presente que en nuestro ordenamiento el contrato es un mero título para la transmisión, sólo para consumar el contrato, mediante la tradición, será necesario:

· que los emancipados actúan con el consentimiento de sus padres o curadores en los supuestos del 323

· que los padres y tutores tengan autorización judicial en los términos de los arts. 166 y 271, respecto a los bienes de sus hijos o tutelados respectivamente

· Sin embargo, para celebrar la CV bastará la capacidad de contratar y así ex 1457:

Podrán celebrar el contrato de CV todas las personas a quien este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los arts. siguientes

Las modificaciones a que se refiere el precepto no afectan propiamente a la capacidad, sino a la legitimación y son las denominadas prohibiciones, a que nos referiremos en el siguiente epígrafe.

REALES. Son la cosa objeto del contrato y el precio

LA COSA

Pueden ser objeto de CV todas las cosas, sean corporales o incorporales, e incluso presentes o futuras, en cuyo caso:

* Si las partes subordinan el contrato a que exista la cosa, estaríamos ante un contrato conmutativo y condicional
* Pero si celebran el contrato de modo que hay que pagar el precio aunque la cosa no llegará a existir, estaríamos ante un contrario aleatorio, que la doctrina conoce como emptio spei o CV de esperanza

Únicamente se requiere que la cosa (como se deriva con carácter general de los arts. 1271 a 1273) sea posible, licita y determinada o determinable.

El art. 1460 C.C señala:

Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato

Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido

PRECIO

Es el elemento esencial y característico de la compraventa. Destacan como requisitos del mismo:

* Que sea **real o verdadero** ya que si es simulado, ex art. 1276 no habría CV sino donación si se dan sus requisitos de la misma (en base al principio contractus simulatus valet secumdum id quod actum est si eo modo valere posit) y si es irrisorio, estaríamos ante una donación indirecta
* Ha de ser determinado o determinable.

Art. 1447 Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada

Si esta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato

Art. 1448 También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el del día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto

Art. 1449 El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes

* El precio, ex art. 1445 ha de ser **en dinero o signo que lo represente** por lo que su pago constituye una obligación pecuniaria en los términos del art. 1170 CC, que afirma...
* Además, existen determinados objetos cuya protección determina el establecimiento por los poderes públicos de un PRECIO MÁXIMO de venta:
* En el ámbito de las VPO la jurisprudencia en un primer momento entendió que el precio sería nulo en cuanto al exceso. Pero más recientemente la STS 12 diciembre 2007 ha entendido que la sanción administrativa y pérdidas de beneficios es el efecto distinto para el caso de contravención a que se refiere el art. 6 Cc
* El precio máximo rige para la CV, pero no a efectos de herencia o liquidación de gananciales (STS 4 de abril de 2008), para evitar un enriquecimiento injusto del adjudicatario. Con una excepción: si la vivienda no es descalificable habrá de ser valorada conforme al valor oficial.
* Se discute si dicho precio máximo rige en caso de **SUBASTA**. La jurisprudencia menor mayoritariamente señala que se puede pujar sin límite, si bien la vivienda seguirá siendo protegida y al adjudicatario seguirá sometido en caso de venta al régimen de precios máximos y demás obligaciones legales.
* Si el vendedor ocultó al comprador la calificación de vivienda protegida existe error en su consentimiento. Se discute no obstante cuando **constase en el Registro de la Propiedad tal calificación VPO (**art 51 RH))
* Por último, en derecho común no se exige que el precio sea JUSTO ya que, para proteger la seguridad del tráfico se aplica el principio liberal de que las cosas valen lo que por ellas se paga, con la excepción de la venta de bienes de tutelados o ausentes, en los términos del artículo 1291.

Sin embargo, en Cataluña art Compilación 321 y Navarra ley 499 se admite la rescisión por lesion ultradimidium, figura típica del Dº Romano (remsion tema 63)

FORMA

Rige la regla general de libertad de forma (art. 1278 C.C.) sin perjuicio de los casos del art. 1280 que, como se estudia en otro tema, interpretados conforme al art. 1279, establecen simplemente formas ad probationem o de valer (remisión Proyecto 1851, último inciso 1280 y arts 51-52 Cdec, temas 23 y 60)

ELEMENTOS ACCIDENTALES (1453 y 1454)

Art. 1453 La venta hecha a calidad de prueba o ensayo de la cosa vendida y la venta de cosa que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva

 A la vista de dicho precepto:

· Algunos como LACRUZ distinguen entre la venta ad gustum (depende de circunstancias subjetivas) y la venta a ensayo (circunstancias objetivas)

· Otros como ALBADALEJO entienden que se trata de una sola figura (venta a prueba), que depende de circunstancias objetivas (en otro caso, se violaría el art. 1256 Cc)

Art. 1454 Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas

En cuanto a las ARRAS consisten en la suma que entrega el comprador en el momento de la celebración del contrato. Pueden ser de tres tipos: PENALES, PENITENCIALES y CONFIRMATORIAS (además de, a cuenta de o en vez del precio, respectivamente).

· PENALES. En caso de incumplimiento el vendedor pueda quedárselas además de exigir su cumplimiento. Tener presente,

Artículo 1152 C.C. En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado.

· Como un modo lícito de desligarse del contrato, en cuyo caso se habla de arras penitenciales o de desistimiento, supuesto al que se refiere el art. 1454

Pese a las apariencias, no es el tipo de arras que se presume. La jurisprudencia establece que para que la cantidad entregada por el comprador tenga el carácter de arras penitenciales es necesario que así conste de una manera clara y precisa, y, de no ser así, habrá de considerarse un anticipo del precio. También el Cco considera a las arras de partida confirmatorias (**art 343 Cdec**: *Las cantidades que, por vía de señal, se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán siempre dadas a cuenta del precio y en prueba de la ratificación del contrato, salvo pacto en contrario*).

. CONFIRMATORIAS. Operan como anticipo y expresión de la fuerza vinculante del contrato. No facultan para resolver la obligación contraída. Su incumplimiento no genera la pérdida automática de las mismas, operando entonces el art. 1124 Cc.

#### PROHIBICIONES

Las prohibiciones son circunstancias objetivas que no afectan a la capacidad, sino a la legitimación (remisión tema 11) y se **fundamentan**:

* bien en el interés del vendedor cuando el posible comprador pueda determinar a su favor el contenido del negocio (1459.1/2/3)
* bien en razones de moralidad social y orden público para evitar dudas sobre la honorabilidad de las personas que intervienen en la función pública (1459.4/5)

El art. 1458, redactado por Ley 13 mayo 1981, suprime la tradicional prohibición entre cónyuges al señalar que "Los cónyuges podrán venderse bienes recíprocamente", idea que con carácter general, y respecto a todos los contratos recoge el art. 1323 (decir según tiempo)

Art. 1459 No podrán adquirir por compra aunque sea en subasta pública u oficial, por sí ni por persona alguna intermedia:

Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona o persona que estén bajo su guarda o protección

Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados"

Los albaceas, los bienes confiados a su cargo

Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios de los pueblos y de los establecimientos públicos, de cuya administración estuviesen encargados.

Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervengan en la venta"

Los magistrados, jueces, individuos del M.Fiscal, Secretarios de los Tribunales y Juzgados, y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión

Se exceptúan de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos o de garantía de los bienes que posean

La prohibición contenida en este n.5 comprenderá a los abogados y procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de litigio en que intervengan por profesión u oficio

La doctrina en este u.i. incluye el denominado "pacto quota litis" (frecuente en cláusulas suelo…), por el que se participa de un % del valor de la cosa objeto del litigio.

* Para MUCIUS SCAEVOLA este pacto sería nulo por causa ilícita.
* La **STS**, Sala 4ª, Pleno, **4 noviembre 2008**, la prohibición de la cuota litis en sentido estricto (conforme al cual lo prohibido sería no cobrar por resultados sino cobrar SÓLO por resultados) choca frontalmente con lo establecido en el artículo 1.1.a) de la Ley de **Defensa de la Competencia.** La Sala de lo Civil (STS 29 mayo 2008), también desde la perspectiva de la **competencia desleal**, lo admite (no es contrario a la moral u orden público).

La doctrina mayoritaria y la jurisprudencia considera que la transgresión de estas prohibiciones, por aplicación de lo dispuesto en el art. 6.3 conlleva la nulidad absoluta de la venta. En contra, DIEZ PICAZO considera que en los nª 1, 2 y 3 al tratarse de intereses puramente privados, la sanción adecuada es la nulidad relativa o anulabilidad.

Se ha planteado si estas prohibiciones han de tenerse en cuenta al tiempo de la perfección o de la consumación del contrato. Parece que la postura mayoritaria se decanta por la perfección.

Otras prohibiciones destacables:

* Art 221 Cc
* A**rt 28** Ley Fundaciones: **“**Los patronos podrán contratar con la fundación, ya sea en nombre propio o de un tercero, previa autorización del Protectorado (que se extenderá al supuesto de personas físicas que actúen como representantes de los patronos)”.
* **Art 267.1 CCom**: “Ningún comisionista comprará para sí ni para otro lo que se le haya mandado vender, ni venderá lo que se le haya encargado comprar, sin licencia del comitente”.
* A**rt 151.1 LC:** “Los administradores concursales no podrán adquirir por sí o por persona interpuesta, ni aun en subasta, los bienes y derechos que integren la masa activa del concurso”.

LA TRANSMISION DEL DOMINIO EN LA COMPRAVENTA

Señala LACRUZ que la cuestión de la transmisión del dominio plantea dos problemas fundamentales:

**SI EL CONTRATO BASTA PARA PROVOCARLA**

Nuestro derecho, a diferencia del francés o el italiano, en los que la CV por sí sola transmite el dominio de la cosa, requiere para su adquisición no sólo el contrato, sino la entrega o tradición, sea real o ficticia.

Así se deduce de los arts. 609 y 1095 CC (teoría del título y modo para la transmisión de derechos reales).

**SI EL VENDEDOR ESTÁ REALMENTE OBLIGADO A TRANSMITIR EL DOMINIO**:

* ROCA SASTRE considera que, aunque puede parecer irracional, en el CC, conforme a la tradición romana, no se impone al vendedor la obligación de transmitir la propiedad de la cosa, sino simplemente la de entregarla y mantener al comprador en su posesión pacífica
* En contra de esta postura, la mayoría de la doctrina y el TS considera que, mediante una prudente ampliación del contenido de la obligación de entregar conforme al art. 1258, cabe señalar que el vendedor se obliga a transmitir el derecho de propiedad sobre la cosa.

En todo caso, señala LACRUZ que la finalidad del contrato de CV sólo es cuestionable cuando no haya quedado clara la voluntad de los contratantes.

* Si de las circunstancias se deduce que el comprador esperaba la adquisición del dominio (que es lo más normal) el vendedor ha de transmitírselo
* Si, al contrario, ambas partes sabían que la cosa era ajena o se pacta que no se transmitirá el dominio, sólo nace la obligación de entregar y garantizar la posesión.

Así los principales problemas de transmisión del dominio en la CV se plantean en el caso de venta de cosa ajena, doble venta y en el pacto de reserva de dominio, en cuyo estudio entramos.

#### EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

Estipulación añadida a una cv por la que las partes acuerdan que la entrega de la cosa no transmitirá la propiedad de la misma hasta que transcurra un plazo o se cumpla una condición que por lo general será la de pagar el precio.

* Generalmente suele aplicarse con la finalidad de garantizar el pago del precio aplazado de los bienes muebles (supuesto en el que nos centraremos), ya que dicha función se suple en los inmuebles mediante la hipoteca.
* No viene recogida dicha figura ni en el Cc ni en el Cco pero la jurisprudencia admite su validez y eficacia (1255) y la recoge la actual LVBMAP de 13 de julio 1998, que la confirma como un elemento accidental (debe pactarse expresamente) y la Compilación Navarra (ley 483)

En cuanto a su **naturaleza jurídica** la doctrina mayoritaria y jurisprudencia más reciente entiende que estamos ante una **condición suspensiva** que afecta no a la perfección, sino a la consumación de la venta (el contrato es perfecto, produciendo alguno de sus efectos -entrega de la cosa, saneamiento, etc- y solo la transmisión del dominio queda subordinada al pago del precio).

En cuanto a los **efectos** del pacto de reserva podemos distinguir los que se producen inter partes y respecto a 3º:

INTER PARTES. En el ámbito interno, hasta que se pague totalmente el precio, el vendedor conserva el dominio de la cosa (el comprador adquiere su posesión y el derecho a adquirir su propiedad).

Pagado el precio el comprador adquiere el dominio ipso iure, sin necesidad de acto o declaración alguna (STS 16 de julio de 1993).

FRENTE A TERCEROS

* **ACREEDORES DEL COMPRADOR** No pueden dirigirse contra la cosa por no formar parte de su patrimonio (la DGRN en cambio admite el embargo de “los derechos que corresponden al comprador” sobre la cosa). Si lo hicieran el vendedor puede oponer frente al embargo tercería de dominio). Para evitar el fraude a acreedores la jurisprudencia exige que se acredite la autenticidad del pacto de reserva de dominio y la certeza de su fecha anterior al embargo (art. 1227 Cc).

Destacar:

* Aunque con alguna discusión en la doctrina, se admite su constancia registral (arts. 13 y 23 LH) CONSULTA A TU PREPARADOR.

Los **SUBADQUIRENTES del comprador** estarán únicamente protegidos frente a las reclamaciones del vendedor si tratándose de muebles si se dan los requisitos del art. 464 CC (salvo que entre en juego la publicidad del RBM) y si es un inmueble del art. 34 LH

* **Art** [**15**](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16717&tn=1&p=20111011&vd=#a15) **Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles**. Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley será necesaria su inscripción en el Registro Bienes Muebles.
* En caso de concurso del comprador, la situación del vendedor con reserva de dominio se asimila a la de un acreedor con garantía real (arts. 56.1,2º párrafo, paralización de ejecuciones), otorgándosele carácter de acreedor con privilegio especial (art. **90.1.4º LC)**.
* **ACREEDORES DEL VENDEDOR** Si intentan hacer efectivo su crédito sobre el bien, estando el comprador al corriente de sus obligaciones puede éste ejercitar frente al embargo una tercería

de mejor derecho según algunos y

de “dominio” –para alzamiento de la traba- según otros

. En cualquier caso es claro que el vendedor carece de poder de disposición sobre el bien en tanto el comprador no incumpla su obligación (STS 16 de julio de 1993).

#### LA VENTA DE COSA AJENA

Hay venta de cosa ajena cuando la cosa o derecho vendido no pertenece al vendedor sino a un tercero, siempre que

* Que el vendedor no concluya el contrato en nombre del tercero titular.
* Que el comprador no adquiera la cosa a non domino, pues en este caso el aspecto obligacional pasa a un segundo plano.

Nuestro CC guarda silencio sobre la venta de cosa ajena ante lo cual:

* La doctrina tradicional, siguiendo el criterio del Código de Napoleón) y el TS en un primer momento negó la validez de la venta de cosa ajena. En cuanto a la sanción había dos posturas

. nula por falta de objeto (MANRESA). En contra, STS 5 de marzo y 7 de septiembre 2007.

. anulable por error (SCAEVOLA)

* La doctrina moderna admite su validez, siempre que las partes procedan de buena fe, criterio seguido por el derecho romano, que admitía la venditio res alienae. También la admite la DGRN desde principios de siglo, así como el TS a partir de los años 50. Esta postura se asienta en los siguientes argumentos:
* La transmisión de la propiedad de la cosa es un aspecto de la consumación y no de la perfección de la CV. El contrato actúa como título y la tradición del dominio como modo para constituir dicho derecho real (arts. 609 y 1095).
* El vendedor contrae la obligación de transmitir el dominio al comprador, si bien esto podrá tener lugar con posterioridad a la perfección del contrato y a la entrega material de la cosa, ya que no exista un precepto que exija al primero ser propietario de la misma en aquel momento.
* Por último, si la cosa es reivindicada por el "verus dominus" el comprador podrá pedir el saneamiento por evicción, lo cual es un efecto de la validez y no nulidad del contrato.

Admitida la validez de esta venta, una vez se haya perfeccionado pueden tener lugar diferentes situaciones:

* Que el vendedor adquiera la cosa y la entregue, en cuyo caso se producen los efectos propios de la compraventa consumada
* Que el vendedor entregue la cosa sin haberla adquirido. Caso de que el propietario la reivindique, si el comprador no la hubiese adquirido ya por usucapión, como ya señalamos, podrá exigir al vendedor la responsabilidad por evicción
* Que el vendedor no llegue a entregar la cosa. Habrá lugar a la indemnización de daños y perjuicios (art. 1101 Cc), que incluirá la aestimatio rei y el id quod interest.

Las importantes sentencias del TS 5 de marzo y 7 de septiembre 2007 aclaran el alcance y aplicación de los arts. 33 y 34 LH a la venta de cosa ajena: el artículo 34 LH “ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca”. En consecuencia:

* La circunstancia de no pertenecer ya al ejecutado la finca embargada (por habérsela transmitido a otro sin constancia registral) no determina la nulidad del acto adquisitivo del tercero por venta judicial o administrativa.
* La segunda venta NO es nula o inexistente por falta de objeto (su objeto es la propia finca que se vende) o de poder de disposición del transmitente (el art 34 LH purifica o subsana precisamente esa falta de poder de disposición).
* La nulidad a que se refiere el artículo **33 LH** no **tiene que ver con** el poder de disposición del transmitente, sino con **los requisitos propios del título** (por ejemplo, vicio de consentimiento de quien inscribe) **o del procedimiento** de apremio que hubiera culminado con la adquisición inscrita.

Para concluir, debemos hacer referencia a la venta de cosas en parte propias y en parte ajenas. Así sucede:

* En la venta realizada por el cónyuge viudo o divorciado de bienes de la sociedad de gananciales que ya ha sido disuelta pero que todavía no ha sido liquidada.
* En la venta realizada por un heredero de bienes de la herencia pendiente de partición.

En estos casos, la venta será válida si el bien se le adjudica en la liquidación. En otro caso, podrá ser impugnada por aquéllos a quienes perjudique (en general, solución similar al art. 597).

#### Y LA DOBLE VENTA

Se regula en el Art. 1473

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.

TRADICIONALMENTE se venía señalando que dado que sólo hay doble venta cuando un mismo vendedor realiza dos o más enajenaciones válidas de una misma cosa, con distintas personas:

* **La regulación del artículo 1.473 no se aplica a la posibilidad de que la cosa sea vendida por diferentes vendedores**, de los cuales uno sea el propietario y el otro, u otros, no. En este caso habrá que acudir a los principios generales según los cuales, salvo los casos en que la ley prevé la adquisición "a non domino", la venta realizada por quien no es dueño no es apta para hacer adquirir la cosa al comprador.
* **Es necesario que al hacerse la segunda venta la primera no se haya consumado todavía**. Por tanto no podrá darse cuando la primera venta se haya hecho en escritura, por la traditio ficta del párrafo II art 1462, salvo las excepciones determinadas en el mismo. Si la primera venta se hubiese consumado estaríamos ante una venta de cosa ajena.

Este planteamiento se ha visto revisado a raíz de las STS 5 marzo 2007 y 7 sept 2007, que  fijan  doctrina legal uniforme sobre los requisitos precisos para la aplicación de los artículos 34 LH y 1473 Cc.

* Como ya señalamos anteriormente, el artículo 34 LH “ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el DEFECTO DE TITULARIDAD O DE PODER DE DISPOSICIÓN DEL TRANSMITENTE que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca”.
* El artículo 34 de la Ley Hipotecaria no precisa para otorgar su protección que exista una TRANSMISIÓN INTERMEDIA (que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro).
* El artículo **1473 del Código Civil debe ser aplicado AUNQUE LAS DOS VENTAS DEL MISMO INMUEBLE ESTÉN SEPARADAS POR UN CONSIDERABLE PERIODO DE TIEMPO** (no es precisa una cierta coetaneidad cronológica entre las dos o más ventas en conflicto).

Así se logra la **concordancia del art 1473 Cc con**:

* los arts 606 y 608 Cc,
* 34 LH (si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición) y
* 32 LH (si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el artículo 207 LH).
* la Exposición de Motivos de la LH de 1861 (que indicaba que el comprador  que no inscribiera la venta, "aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto a otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción"). Se trataba de hacer prevalecer la seguridad jurídica (inscripción).
* La **BUENA FE** es exigible también tanto al adquirente del párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil como al tercero del artículo 32 LH aunque ninguno de los dos preceptos la mencione.

No basta para tener buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida (desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa). Es exigible creencia fundada, considerándose desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia “de la negligencia del ignorante”.

Como colofón señalar que la cuestión es y seguirá siendo discutible. Ejemplo: rematante frente a compradores de viviendas en documento privado (impedidos por ello de inscribir su adquisición) que se vean privados de su propiedad, pese a haber entrado en posesión de las viviendas compradas, cuando se sigue un procedimiento de apremio contra la entidad vendedora (titular registral) que culmina con la venta judicial o administrativa a un tercero que inscribe su adquisición.

¿Cómo no proteger al rematante que confió en el sistema legal de subastas? Atenuación consecuencias:

* (antes) **garantías normativas y contractuales de las cantidades entregadas a cuenta** del precio;
* (etapa intermedia), t**ercería de dominio**;
* (etapa final), enervación **de la buena fe del tercero** (rematante) o incluso tercería de mejor derecho (sobre el producto de la venta judicial o administrativa);
* (Y SIEMPRE) las acciones personales e incluso penales que procedan contra el vendedor o de los derechos cuyo reconocimiento proceda obtener en el concurso.

En Navarra conforme a la ley 566 tendrá preferencia:

* La persona que haya recibido antes la posesión.
* Si ninguna de ellas posee, la que haya pagado al vendedor en la forma convenida
* Y si varias pagaron, la que ostente un contrato de fecha fehaciente más antigua.

Ahora bien, si alguno de los compradores hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad se estará a lo dispuesto en la LH.