

Id Cendoj: 28079110012009100743
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1859/2005
Nº de Resolución: 759/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x RESOLUCIÓN (CONTRATOS) x
- x BUENA FE DEL SEGUNDO COMPRADOR (DOBLE VENTA) x
- x VENTA DE COSA AJENA x
- x DOBLE VENTA x

Resumen:

Doble venta de inmueble. Inexistencia de buena fe del segundo adquirente. Venta de cosa ajena. Tercero hipotecario.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Noviembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canarias, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó el Procurador Sr. Caballero Ballesteros en nombre y representación de "MUEBLES BARRETO, S.L." siendo parte recurrida el Procurador D. Jorge Deleito García, en nombre y representación de "J.A. DOMINGUEZ, S.L."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El Procurador D. José Ramos Saavedra, en nombre y representación de "J.A.DOMINGUEZ, S.L." interpuso demanda de juicio ordinario contra Dª Erica , "MUEBLES BARRETO, S.L. y CAJA DE AHORROS DE CANARIAS y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que se declare: a) *Que la compraventa realizada en documento privado de fecha 2 de junio de 2000 y liquidado con fecha 5 de junio de 2000 entre Dª Erica y D. Gabino es plenamente valido y eficaz;* b) *Que es nula de pleno derecho la compraventa realizada con fecha 22 de octubre de 2001 por Dª Erica y la entidad Muebles Barreto, S.L.* c) *Que como consecuencia de lo anterior, se ordene cancelar en el Registro de la Propiedad de Arrecife, Finca nº 2277, Torno 371, Libro 30, Folio 208 y Finca nº 2278, Tomo 371, Libro 30, Folio 211, la inscripción registral a favor de la compradora entidad Muebles Barreto, S.L., en relación a las fincas citadas y descritas en este escrito de demanda, en el hecho primero, fincas que fueron objeto de dicho contrato* d) *Con carácter subsidiario, y para el caso improbable de que los anteriores pedimentos fueran desestimados, se condene a la codemandada Dª Erica a devolver a la actora la cantidad de TRES MILLONES SETECIENTAS MIL PESETAS (3.700.000 pesetas ó 22.237,45 euros) así como que se condene a los codemandados a indemnizar a la actora por los daños y perjuicios causados cuyo importe se determinará en período probatorio o en su caso en ejecución de sentencia, condenando a los codemandados a estar y pasar por dichas declaraciones;* e) *Que corra a cargo de los demandados el pago de las costas causadas.*

2.- La Procuradora Dª Milagros Cabrera Pérez, en nombre y representación de Dª Erica , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *por la que se desestime íntegramente la demanda*

instada de contrario, con expresa condena en costas a la actora.

3.- La Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez, en nombre y representación de MUEBLES BARRETO, S.L. contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *en la que para el supuesto de que la actora no constituya litisconsorcio denunciado, dentro del plazo que al efecto se confiera, se acuerde poner fin al proceso y el definitivo archivo de los autos; para en el supuesto de que presente oportuna y debidamente las copias para su entrega a la entidad ordene seguir el juicio por los demás trámites de desarrollo, para en su día dictar sentencia desestimando las pretensiones aducidas por la actora contra MUEBLES BARRETO, con expresa condena en costas a la misma.*

4.- La Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez, en nombre y representación de CAJA DE AHORROS DE CANARIAS, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *por la que se desestime íntegramente la demanda instada de contrario, con expresa condena en costas a la actora.*

5.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Il^{tre.} Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife, dictó sentencia con fecha 16 de marzo de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** *Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por D. José Ramos Saavedra, en nombre y representación de J.A DOMINGUEZ, S.L, y defendida por letrado, contra DOÑA Erica , representada por la Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez, y defendida por letrado, contra MUEBLES BARRETO, S.L., representado por la Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez, y defendido por letrado, y contra CAJA DE AHORROS DE CANARIAS representada por la Procuradora D^a Manuela Cabrera de La Cruz, y defendido por su letrado, DEBO DECLARA Y DECLARO: 1.- Que la compraventa realizada en documento privado de fecha 2 de junio de 2000 y liquidado con fecha 5 de junio de 2000 entre D^a Erica y D. Gabino es plenamente válida y eficaz; . 2.- Que es nula de pleno derecho la compraventa realizada con fecha 22 de octubre de 2001 por D^a Erica y la entidad Muebles Barreto, S.L. al haber apreciado mala fe en el segundo comprador. 3.- Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA cancelar en el Registro de la Propiedad de Arrecife finca nº 2277, Tomo 371, Libro 30, Folio 208 y Finca nº 2278, Tomo 371, Libro 30, Folio 211, la inscripción registral a favor de la compradora entidad Muebles Barreto, S.L., en reacción a las fincas citadas y descritas en el escrito de demanda, en el hecho primero, fincas que fueron objeto de dicho contrato; 4- Se impone a los demandados el pago de las costas causadas por su mala fe. Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por D. José Ramos Saavedra, en nombre y representación de "J.A DOMINGUEZ. S.L." y defendida por letrado, contra DONA Erica , representada por fa Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez y defendida por letrado contra MUEBLES BARRETO SL. representado por la Procuradora D^a Milagros Cabrera Pérez y defendido por letrado y contra LA CAJA DE AHORROS DE CANARIAS representada por la Procuradora D^a Manuela Cabrera de La Cruz, y defendido por su letrado, DEBO DE ABSOLVER Y ABSUEVO a la demandada LA CAJA DE AHORROS DE CANARIAS de todos los pedimentos contra ella dirigida y todo ello, con imposición de todas las costas causadas a la actora.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de "MUEBLES BARRETO, S.L., la Sección 4^a de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canarias, dictó sentencia con fecha 17 de junio de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** *Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la entidad mercantil "MUEBLES BARRETO, S.L." contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1^a Instancia nº 1 de Arrecife de fecha 16 de marzo de 2004 en los autos de juicio ordinario nº 131/02, confirmando dicha resolución en el buen sentido de que la nulidad a que se refiere su apartado segundo respecto al negocio jurídico de compraventa de fecha 22 de octubre de 2001 se circunscribe no al título sino al modo o entrega de la cosa; todo ello con expresa imposición de costas al apelante.*

TERCERO .- **1** .- El Procurador D. Francisco Bethencourt Manrique de Lara, en nombre y representación de "Muebles Barreto, S.L.", interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DEL RECURSO DE CASACION: PRIMERO** .- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1473.2º del Código civil. **SEGUNDO** .- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. **TERCERO** .- Infracción por el concepto de violación de los artículos 433 y 1950 del Código civil , en relación con el art. 34.1º de la Ley Hipotecaria. **CUARTO** .- Infracción del artículo 34.1º de la Ley Hipotecaria , en la concreta perspectiva de su conexión con el art. 1462.2º del Código civil .

2 .- Por Auto de fecha 13 de mayo de 2008 , se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Jorge Deleito García, en nombre y representación de "J.A.DOMINGUEZ S.L.", presentó escrito de impugnación al mismo.

4. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de noviembre del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La sucesión cronológica de los hechos es esencial para resolver la cuestión jurídica que hoy se somete a casación, hechos que narra con detalle la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 4ª, de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 de junio de 2005 , en estos términos:

1.- *En fecha 2 de junio de 2000 se concertó contrato privado de compraventa entre Dª Erica , como vendedora, y la entidad mercantil "J.A. Domínguez, S.L. ", como compradora, sobre dos fincas sitas una en la Calle Cienfuegos y otra en la Calle Hermanos Zerolo de Arrecife en Lanzarote debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad de Arrecife, por precio de cincuenta millones de pesetas (50.000.000 ptas.) de los cuales tres millones fueron pagados a la firma del contrato y para el resto se estipuló su pago en tres tramos a contar desde que se otorgase la correspondiente escritura publica una vez la vendedora entregase determinada documentación no obstante lo cual en fechas 12 de septiembre de 2000 y 16 de enero de 2001 la entidad actora entregó a la vendedora demandada quinientas mil (500.000) pesetas y doscientas mil (200.000) pesetas, respectivamente, a cuenta del pago pendiente. La sociedad compradora no llegó a tomar posesión de las fincas.*

2.- *El 20 de junio de 2001 la referida Sra. Erica efectuó a la actora requerimiento notarial en virtud del cual se exponía que "con relación al contrato de fecha 2 de junio de 2000 le comunico que ante la imposibilidad de cumplir con los requisitos pactados en el apartado f) de la estipulación segunda de dicho contrato, el mismo queda rescindido (sic), quedando en consecuencia a su disposición la suma de ... 3.700.000 ptas. . . ." Dicho requerimiento fue contestado por la actora el 28 de junio de 2001 rechazando la resolución del contrato.*

3.- *El 22 de octubre de 2001 la referida Sra. Erica otorgó escritura publica de compraventa de las expresadas fincas a favor de "Muebles Barreto, S.L." por precio de setenta millones (70.000.000) de pesetas, transmitiendo el pleno dominio de las dos fincas.*

4.- *En esa misma fecha, se practicó acta de requerimiento contra la entidad actora para que se diera por notificada de la anterior compraventa e insistiendo en la resolución del contrato privado de compraventa de 2 de junio de 2000. Dicho requerimiento fue nuevamente contestado por la actora oponiéndose a la resolución e instando a la vendedora a proceder a la anulación de la compraventa posterior.*

5.- *El día 31 de octubre de 2001 la entidad actora requirió a la entidad demandada exponiéndola que "como bien sabe y conoce y así se le ha comunicado con anterioridad, las fincas ... (las objeto de compraventa) ... fueron vendidas por su propietaria Dona Erica a la entidad JA. Domínguez S.L. ... mediante documento privado de compraventa de fecha 2 de junio de 2000 ... por tanto es nula de pleno derecho la venta realizada por Dona Erica con posterioridad al estar plenamente vigente el anterior contrato, por lo que se le requiere para que proceda a la inmediata anulación de la citada escritura, así como a evitar 0 anular cualquier tipo de inscripción registral.*

6.- *El 17 de diciembre de 2001 se practicó la inscripción registral de las fincas enajenadas a favor de "Muebles Barreto, S.L."*

La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de Arrecife, de 16 de marzo de 2004 estimó íntegramente la demanda y declaró que la primera compraventa de 2 de junio de 2000 era válida y eficaz y nula la segunda de 22 de octubre de 2001. Fue confirmada en apelación con el matiz, introducido en el fallo, siguiente:

"en el buen sentido de que la nulidad a que se refiere su apartado segundo respecto al negocio jurídico de compraventa de fecha 22 de octubre de 2001 se circunscribe no al título sino al modo o entrega de la cosa;"

Ambas sentencias entendieron que la resolución unilateral no aceptada por la entidad compradora no era válida ni su declaración de validez había sido pedida por la vendedora y que se trataba de un caso de

doble venta contemplada en el *artículo 1473 del Código civil en la que en el comprador del segundo contrato no mediaba la buena fe*, por lo que la doble venta se decidía en favor de la primera.

SEGUNDO .- Antes de proceder al examen de los motivos del recurso de casación que ha interpuesto la codemandada MUEBLES BARRETO, S.L. es preciso tratar tres puntos esenciales: primero, la resolución que pretendió y requirió al efecto, la codemandada D^a Erica en relación al contrato de compraventa en documento privado de 2 de junio de 2000; segundo, la doble venta que se ha producido sobre las mismas fincas por la misma vendedora D^a Erica a la sociedad demandante J.A. Domínguez, S.L. en documento privado de 2 de junio de 2000 y a la sociedad codemandada MUEBLES BARRETO, S.L. en escritura pública de 22 de octubre de 2001 inscrita en el Registro de la Propiedad; tercero, el concepto de buena fe aplicado a la doble venta y a la adquisición, en general, de los derechos reales.

Primero, la resolución del contrato de compraventa en documento privado de 2 de junio de 2000. La vendedora, doña Erica practicó el requerimiento resolutorio, notarialmente, el 20 de junio de 2001 a la sociedad compradora J.A. DOMINGUEZ, S.L. y ésta no lo aceptó sino que lo rechazó expresamente el 28 del mismo mes y año.

Una resolución se produce extrajudicialmente por acuerdo de las partes, pero si no hay acuerdo y tanto más si hay oposición, se precisa la declaración judicial (sentencia de 6 de octubre de 2000) de que está bien hecha -si lo está, evidentemente- y los efectos de la resolución serían *ex tunc* (sentencias de 17 de junio de 1986 y 15 de julio de 2003) para lo cual hace falta el ejercicio de la acción, en demanda o en reconvencción (sentencias de 26 de diciembre de 2001 y 28 de junio de 2002).

En el presente caso, no ha habido acuerdo extrajudicial, ni declaración judicial, ni ejercicio de la acción que llevara a ella, por lo que debe concluirse que no se ha producido la resolución del contrato de compraventa de 2 de junio de 2000.

Segundo, la doble venta de las mismas fincas por la misma vendedora doña Erica , el 2 de junio de 2000 a J.A. DOMINGUEZ, S.L. en documento privado y el 22 de octubre de 2001 en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad a MUEBLES BARRETO, S.L.

La doble venta la contempla el *artículo 1473 del Código civil* , se da cuando el propietario vende la misma cosa a varios compradores y dispone cuál de ellos tiene la preferencia en la adquisición de la misma, quedando ineficaz la otra. Lo que consiste, si la cosa es inmueble, en que la adquiere el que antes la haya inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que presupone que antes hubo tradición real o instrumental por la escritura pública. Sin embargo, esta preferencia al que ha inscrito tan sólo se produce si ha mediado buena fe por su parte.

Tercero, buena fe aplicable al caso de la doble venta, incluso a la de cosa inmueble, que contempla el *párrafo segundo del artículo 1473 del Código civil* y que no la menciona.

El concepto de buena fe aplicado al caso de la doble venta consiste en ignorar que la cosa había sido vendida a otro. No es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos sino de conocimiento: el creer o ignorar si la situación registral es o no exacta, respecto a la titularidad registral: así lo expresa la sentencia de 27 de septiembre de 1996 con remisión a otras anteriores. Y añade la de 22 de diciembre de 2000 que el concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales *consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (por todas, sentencia de 19 de julio de 1989)*.

Una y otra recuerdan que es una cuestión de hecho de incumbencia del juzgador de instancia, cuya apreciación probatoria procede ser mantenida en casación.

La exigencia de la buena fe al caso de doble venta de inmuebles prevista en el aludido *párrafo tercero del artículo 1473* que no la contempla expresamente, se deduce de los principios generales del derecho -ejercicio de los mismos de buena fe- y de relacionar esta norma con el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* . 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 .

TERCERO .- Yendo a los motivos del recurso de casación, al amparo del *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , todos ellos van a ser desestimados.

El primero alega la infracción del *artículo 1473.2º del Código civil* , en el extremo relativo a la buena fe del adquirente, que en este caso es el recurrente. En él cuestiona la exigencia de la buena fe como presupuesto de la preferencia de la adquisición por el adquirente del inmueble, en caso de doble venta, que haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Ya se ha dicho que este presupuesto no sólo es acorde con el principio general del derecho de la buena fe en el ejercicio del derecho y con la norma básica de la presunción de exactitud registral del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* , sino que lo ha reiterado la jurisprudencia en innumerables sentencias, por más que se quiera discutir, como se hace en el desarrollo del motivo, el sentido de éstas. También se ha expresado el concepto de la buena fe. En el presente caso, la sociedad adquirente (actual recurrente en casación) conocía la anterior venta a otra sociedad (la demandante en la instancia y ahora parte recurrida en casación) y esto significa que tenía mala fe en su adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad a sabiendas de la anterior venta a otra sociedad.

El segundo de los motivos del recurso de casación se formula por infracción del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* en lo relativo al requisito de la buena fe, desde la perspectiva del tercero hipotecario. En él se hace especial hincapié en que en el primer contrato (de 2 de junio de 2000) el comprador (J.A. DOMINGUEZ, S.L.) no llegó a adquirir la propiedad porque no se produjo la tradición real o ficticia. Lo cual es cierto, pero precisamente por ello se da el caso de la doble venta que contempla el citado *artículo 1473* ; si se hubiera producido la tradición, la segunda venta a MUEBLES BARRETO, S.L. hubiera sido una venta de cosa ajena, en la que hubiera faltado el presupuesto de la buena fe en esta sociedad, básico para la aplicación del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

El tercero de los motivos se articula por infracción de los *artículos 433 y 1950 del Código civil* , en relación con el *art. 34 de la Ley Hipotecaria* y se concreta en el momento en que debe concurrir el presupuesto de la buena fe. 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* . Y en el presente caso así lo ha declarado la sentencia de primera instancia ("*... el mismo día del otorgamiento de la escritura...*") confirmada por la que es objeto del presente recurso, que ha matizado, sin contradecir la anterior que "*evidentemente*" conocía la existencia de la venta anterior "*cuando se procedió a la inscripción registral*".

El cuarto de los motivos se plantea por infracción del *artículo 34 de la ley hipotecaria* en la perspectiva de su conexión con el *artículo 1462, párrafo primero, del Código civil* en orden a la cancelación registral ordenada en la sentencia recurrida. No hay tal infracción porque ésta ha aplicado el *artículo 1473, párrafo segundo* , a *sensu contrario*, que establece la preferencia, en caso de doble venta, del adquirente del inmueble que haya inscrito, *de buena fe* (que no dice, pero se presupone). Lo que significa que la compra que prevalece, si hay mala fe, produce la ineficacia de la que se inscribe de mala fe. Lo que matiza la sentencia recurrida es la concreción de la nulidad al modo, lo que no infringe los artículos citados como infringidos.

CUARTO .- Así, como conclusión, aquél que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión y a la elevación a escritura pública del contrato que celebró en documento privado, con la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad deviniendo así en propietario.

Se desestima, pues, el recurso de casación y se condena en costas a la parte recurrente, de conformidad a lo dispuesto en el *artículo 398 .1 en su remisión al 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Primero .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION, interpuesto por la representación procesal de "MUEBLES BARRETO, S.L." , contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canarias, en fecha 17

de junio de 2005 QUE CONFIRMAMOS.

Segundo .- En cuanto a las costas, se imponen a la parte recurrente.

Tercero. Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Juan Antonio Xiol Rios.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesus Corbal Fernandez.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.- Rubricados.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.