



---

## Doble venta de inmueble: artículo 1473 del Código Civil

En el supuesto de autos una misma finca se vende en sendas escrituras públicas a dos personas diferentes: la primera, toma posesión de la misma pero no inscribe en el Registro; la segunda, una sociedad mercantil, procede a inscribir de inmediato su adquisición. Debe resolverse a quien se atribuye finalmente la propiedad del inmueble.

El Tribunal Supremo considera que para poder aplicar el Art. 1473 CC empieza a exigirse el requisito de una cierta coetaneidad cronológica entre las dos ventas: si concurre, se dará el caso de una doble venta, a resolver aplicando dicho precepto; si no, se dará un caso de venta de cosa ajena, excluido de su ámbito de aplicación.

Sentado que la primera compradora poseía la finca, porque precisamente para que la desalojara fue demandada, tampoco puede compartirse el juicio del tribunal sentenciador sobre la clandestinidad de su titulación, ya que si la venta verbal o en documento privado es apta para transmitir el dominio cuando vaya acompañada de tradición, con mayor razón lo será también una venta en escritura pública acompañada de posesión material de la finca, aunque no se inscriba. Es más, si la segunda adquirente tenía a su favor la presunción del párrafo segundo del art 34 LH, la primera como poseedora, tenía a su favor la de los artículos 434,436 y 448 del CC, más la elemental consideración de que si poseía la finca después de haberla comprado, la posesión tenía que ser a título ...