

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sentencias comentadas

La entrega y las obligaciones del vendedor derivadas de la buena fe contractual: la segunda venta del inmueble por un mismo vendedor.

(Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2000¹)

CARMEN JEREZ DELGADO

Profesora de Derecho civil
Universidad Autónoma de Madrid

SUMARIO: I. *Introducción.*—II. *Los hechos y el proceso.*—III. *La motivación del recurso y los fundamentos del fallo.*—IV. *Comentario.* IV.1. Soluciones dentro del contrato. 1. El incumplimiento del vendedor. 2. La venta de cosa ajena y la doble venta: Coincidencias y diferencias. Aspectos que inciden en el ejercicio de la facultad resolutoria del propietario despojado del inmueble. 3. Las obligaciones del vendedor expresamente dispuestas en el Código civil. 4. La obligación del vendedor de no enajenar por segunda vez en perjuicio del primer comprador, como obligación exigible conforme a la buena fe contractual. 5. Los remedios frente al incumplimiento por el vendedor de su obligación de no enajenar por segunda vez. 6. La prescripción de las acciones del comprador despojado de la propiedad frente al vendedor incumplidor. IV.2. Las soluciones fuera del contrato. 1.º La indemnización por el delito de estafa. 2.º La responsabilidad civil extracontractual. 3.º El enriquecimiento injustificado.—V. *Conclusiones.*

I. INTRODUCCIÓN

Cuando un mismo sujeto vende por segunda vez una finca de la que fue propietario, puede provocar la pérdida de la propiedad del primer adquirente. Emergen entonces cuestiones jurídicas de diversa índole, que van a ser objeto de nuestro comentario.

En el caso que contemplamos, la misma persona vendió dos veces el mismo inmueble, con una diferencia de tiempo considerable entre uno y otro

¹ Fue ponente el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.

contrato. En una primera venta había enajenado la finca como propietario de la misma, pero esta segunda vez está vendiendo una cosa ajena, porque la posesión de la finca la entregó ya al primer comprador.

El adquirente en la segunda venta es un tercero hipotecario, que queda protegido como propietario (art. 34 LH). Por esta razón, el primer comprador queda privado de su propiedad.

La demanda del primer comprador –despojado del inmueble– se dirige tan sólo frente al vendedor: Pide en ella la resolución del contrato por incumplimiento. Esta pretensión será desestimada en las dos instancias, y desestimado será también el recurso de casación.

II. LOS HECHOS Y EL PROCESO

HECHOS.—Con fecha 15 de enero de 1954, D. Juan Antonio R.R. vendió una finca rústica en documento privado a su hermano, al que transmitió después la propiedad por la entrega del inmueble. Tras la muerte de su hermano, D. Juan Antonio realiza un segundo contrato de venta de la finca, esta vez en escritura pública. El tercero inscribe su título en el Registro de la Propiedad. La esposa del hermano fallecido demanda a D. Juan Antonio R.R. por incumplimiento de su obligación como vendedor, y pide la resolución del contrato de compraventa, con la devolución del precio pagado más los intereses y una indemnización por los daños y perjuicios.

PROCESO.—En Primera Instancia se desestimó la demanda por apreciar la prescripción de la acción. La Audiencia Provincial revocó la anterior y rechazó la prescripción. La nueva sentencia también fue desestimatoria por no quedar determinado el tipo de incumplimiento en que pueda haber incurrido el demandado vendedor, que cumplió con su obligación de entrega². Se declara, por otra parte, que no está suficientemente acreditado el cumplimiento íntegro de la obligación de pago del precio del comprador. En casación, no hubo lugar.

III. LA MOTIVACIÓN DEL RECURSO Y LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO

1. El recurso se basa en cuatro motivos. En ellos se alega la incongruencia de la sentencia (motivos 1.º y 2.º); la infracción por inaplicación del artículo 1504 CC (motivo 3.º); y, por último, la infracción de los artículos 1124-II y 1473 CC, en relación con el artículo 34 LH (motivo 4.º). Ha sido este cuarto motivo y los fundamentos de su desestimación lo que ha dado pie al presente comentario.

2. En los dos primeros motivos del recurso se alegó la incongruencia de la sentencia: De un lado –defiende la parte recurrente–, porque en ella no se

² En el FD. 1.º de la sentencia del Tribunal Supremo se recogen en parte los términos empleados en la sentencia de la Audiencia: En ella se «*declaró que “la parte actora no determina en qué incumplimiento ha incurrido el vendedor demandado” ya que admite que la obligación de entrega de la finca vendida fue cumplida por éste y el comprador, causante de la demandante, tuvo efectivamente su posesión: asimismo, derivado de lo anterior, declara que no cabe resolución “por no quedar acreditado el incumplimiento contractual del demandado” (...)*».

considera determinado ni acreditado el incumplimiento del demandado que, sin embargo, vendió por segunda vez la finca a otro comprador que inscribió su adquisición en el Registro. De otro lado, porque en la sentencia se declara que el vendedor cumplió con su obligación de entrega a la parte compradora, pronunciamiento que no se había solicitado en la demanda. No se acogen estos motivos porque la incongruencia —que supone la falta de adecuación entre las peticiones de la demanda y lo decidido en el fallo—, *en principio, no cabe en la sentencia desestimatoria* (FD 2.º).

3. En el motivo tercero se alega la infracción, por inaplicación, del artículo 1504 CC y de la jurisprudencia que lo interpreta, al no haberse considerado en la sentencia que el comprador puede pagar en todo momento antes de haber sido requerido para ello por el vendedor, sin incurrir entretanto en incumplimiento. Tampoco este motivo es acogido. El Tribunal Supremo declara que no hay infracción del artículo 1504 CC: En primer lugar, porque no se ha acogido la resolución solicitada por el vendedor, que alegaba el incumplimiento del primer comprador por falta de pago del precio; En segundo lugar, porque el régimen jurídico dispuesto en el artículo 1504 no evita que pueda calificarse como incumplimiento la conducta del comprador que no ha pagado, sino simplemente concede al comprador el beneficio de oponerse a la resolución mientras no haya sido requerido al pago por el vendedor (FD 3.º).

4. Por último, en el cuarto motivo se pide la casación de la sentencia anterior por infracción del segundo párrafo del artículo 1124 CC y del artículo 1473 CC, en relación con el artículo 34 LH, al no haberse contemplado el incumplimiento en que incurre el vendedor demandado al realizar la «doble venta»: Alega la parte demandante y ahora recurrente que el hecho de que aparezca un tercero protegido como propietario por haber inscrito antes su título en el Registro en una «doble venta» (a la que asocia el art. 1473-II CC) lleva consigo el incumplimiento del vendedor frente al primer comprador. Éste queda legitimado, por consiguiente, para resolver el contrato o para exigir el cumplimiento, *con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos* (art. 1124 CC). También este motivo se desestima.

El Tribunal Supremo recuerda en primer lugar, que la sentencia de instancia claramente se ha pronunciado sobre el incumplimiento del vendedor al indicar expresamente que no ha quedado acreditado. En segundo lugar, el Supremo declara que no estamos ante un supuesto de doble venta sino de venta de cosa ajena: *«aquella es el caso de la persona que vende la misma cosa a dos personas y el artículo 1473 del Código Civil indica cuál de ellas la adquiere; ésta es el caso, como el presente, en que se vende la cosa a una persona, que la adquiere y, posteriormente, a otro, que no será sino venta de cosa ajena; el adquirente, si reúne los presupuestos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria será mantenido en su adquisición, en todo caso»*.

No nos deja indiferentes el fallo de la sentencia del Supremo, en el que se declara que no está facultada la compradora para resolver el contrato de compraventa, porque se trata de una venta de cosa ajena y no de una doble venta; y porque, en definitiva, queda *acreditado que el vendedor cumplió la obligación de entrega y puesta en posesión de la finca vendida*. Es cierto que el fallo también se basa en que *no se ha acreditado que la compradora demandante cumpliera su esencial obligación de pago del precio* (FD 4.º), lo que realmente obstaculiza el ejercicio por su parte de la facultad resolutoria.

IV. COMENTARIO

La diligencia exigible a la compradora para inscribir, primero, y para pagar o para conservar los medios acreditativos del pago³, después, justifica en parte el resultado de esta sentencia, que pudiera parecer correcta conforme a la más estricta técnica jurídica. No obstante, el fallo no acaba de adecuarse al más elemental sentido de la justicia, pues tampoco satisface la declaración de que no hay ningún tipo de incumplimiento por parte del vendedor en este caso, como si por el hecho de haber entregado la posesión de la finca quedara éste liberado totalmente frente al comprador. Y, aunque así fuera, lo cierto es que la situación de pérdida del inmueble en que se encuentra la compradora no ha sido provocada directamente por su negligencia u omisión al no inscribir su título en el Registro, sino –sobre todo– por la actitud dolosa que ha tenido el vendedor después de la entrega. Ante él, la vendedora no puede quedar desprotegida. Esto nos permite hacer una reflexión sobre algunos aspectos de nuestro ordenamiento jurídico.

Desde que entregó la posesión de la finca, el vendedor cumplió con su obligación de entrega, y ésta, ciertamente, se ha extinguido (arts. 1461-1462.I y 1156 CC). Desde que recibió la posesión, la parte compradora ha sido reconocida como propietaria (art. 609 CC). No sabemos con exactitud cuánto tiempo ha transcurrido entre la adquisición y la pérdida de la propiedad de la parte demandante, pero algunos datos nos permiten abogar que ha transcurrido ya un número considerable de años⁴.

Durante este tiempo el comprador ha sido reconocido por la ley como propietario. Su adquisición, válidamente realizada en virtud del título y el modo, es plenamente eficaz, también frente a terceros. Sin embargo, ante el tercero hipotecario y en virtud de la protección a la apariencia (art. 34 LH), la propietaria (viuda del comprador) queda despojada del bien y desprotegida por el ordenamiento en este sentido.

Teniendo en cuenta que frente al tercero hipotecario nada puede, ¿no es cierto que queda manifiesta la necesidad de proteger a la demandante frente al vendedor del inmueble de modo más eficaz? Al margen de las soluciones de *lege ferenda* que evitarían este tipo de pleitos (en particular, la adopción de un sistema de inscripción constitutiva para la adquisición de inmuebles por contrato), pasamos ahora a analizar los elementos que encontramos en el ordenamiento vigente para la defensa de la demandante.

³ La jurisprudencia exige reiteradamente que el que ejercita la facultad resolutoria haya cumplido con su obligación, o esté dispuesto a hacerlo, o bien que su incumplimiento sea debido al incumplimiento del otro contratante (en este último sentido, véase DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, II, 1993, p. 708). En el caso que estamos considerando, el comprador no ha logrado acreditar el pago del precio. Este hecho sería oponible –por tanto– en caso de haberse declarado el incumplimiento del vendedor, frente a las pretensiones derivadas del ejercicio de la facultad resolutoria por el comprador.

⁴ Tenemos el dato –algo contradictorio– de que la sentencia de Primera Instancia desestimó la resolutoria alegando su prescripción, mientras que la Audiencia, al revocar la anterior, rechazó la prescripción pero desestimó igualmente el ejercicio de la facultad por motivos diferentes. En todo caso, podemos presumir que han transcurrido varios años desde entonces, puesto que la fecha del contrato es de 1954, y sabemos que el vendedor entregó la finca en vida de su hermano (marido de la demandante) (FD 1.º).

Si consideramos que la causa del daño es la segunda venta del inmueble, probablemente podemos incluirla en la categoría de los contratos en daño de tercero⁵. Esta óptica, como punto de partida, nos permitirá analizar los recursos disponibles dentro del contrato que celebró la demandante con el demandado, en primer lugar, y las vías de protección posibles fuera del contrato, por último⁶.

IV.1. Soluciones dentro del contrato

Recordemos que la sentencia de la Audiencia declaró que no se había determinado el tipo de incumplimiento ni se había acreditado que existiera incumplimiento, por lo que eran desestimables las pretensiones de la demandante (la resolución del contrato por incumplimiento y la indemnización por los daños y perjuicios). Esta valoración no es corregida por el Tribunal Supremo. Sin embargo, ¿es correcta?

1. EL INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR

Se delibera en la sentencia si hay o no incumplimiento del vendedor. El Tribunal Supremo es tajante en este punto y estima acreditado el cumplimiento del vendedor por el hecho de haber éste entregado la cosa al primer adquirente. Parece que la sentencia quiera dejar claro que el cumplimiento del vendedor no puede hacerse depender de que aparezca o no un tercero protegido por el Registro, sino de si hubo o no entrega del inmueble. Son dos cuestiones distintas, en efecto, pero a mi juicio esto no es obstáculo para que, en circunstancias como las del caso que estamos considerando (en concreto, en caso de segunda venta del inmueble por el antiguo propietario), el comprador despojado pueda alegar eficazmente el incumplimiento: ¿No ha sido éste defraudado, burlado en su derecho, precisamente por la persona que se obligó frente a él a procurárselo?

2. LA VENTA DE COSA AJENA Y LA DOBLE VENTA: COINCIDENCIAS Y DIFERENCIAS. ASPECTOS QUE INCIDEN EN EL EJERCICIO DE LA FACULTAD RESOLUTORIA DEL PROPIETARIO DESPOJADO DEL INMUEBLE

Tratándose de inmuebles, la doble venta y la venta de cosa ajena tienen en común, con carácter general, la posibilidad de que aparezca un adquirente que inscriba de buena fe en el Registro de la Propiedad y que, por este hecho, quede completamente protegido. Esto provoca, en caso de doble venta, el

⁵ GULLÓN BALLESTEROS («En torno a los llamados contratos en daño de tercero», *RDN*, núm. 20, 1958, pp. 111-160) distingue entre los *negocios sobre el patrimonio ajeno* y los contratos en daño de tercero, aunque no niega que en alguna ocasión puedan coincidir (en particular cuando el contrato produce un daño al patrimonio ajeno, como es el caso que ahora estudiamos): *Los puntos de contacto, (...), se destacan en ciertos casos en los que se da una falta de poder dispositivo por parte del contratante que al celebrar el contrato perjudica a tercero* (pp. 116-117).

⁶ A juicio de GULLÓN BALLESTEROS (*op. cit.*, pp. 130 y 132), *no todas las responsabilidades que nacen de los contratos en daño de tercero han de apoyarse en el terreno de la responsabilidad extracontractual*. Sólo es necesario alegarla cuando no existan otras normas legales específicas que permitan exigir el resarcimiento del daño.

incumplimiento de la obligación de entrega del vendedor frente a un comprador que no llega a adquirir (art. 1473-II CC), por lo que procederá el ejercicio de la facultad resolutoria; o, en caso de venta de cosa ajena, una adquisición a *non domino* (art. 34 LH) que no tendrá que ver, necesariamente, con un incumplimiento contractual de quien vende la cosa ajena, sino que puede tener origen en otro tipo de ilícito o, incluso, en un error.

Lo que diferencia a la venta de cosa ajena, en el caso origen del pleito, de un supuesto de doble venta, es el hecho de que en aquél hubo entrega de la finca al primer comprador, por lo que el vendedor ya no es propietario al efectuarse la segunda venta, mientras que para hablar de doble venta ha de tratarse de dos contratos celebrados ambos en el tiempo en que el vendedor era el propietario de la cosa. La argumentación del Tribunal Supremo, según la cual indirectamente se dice que sólo en caso de doble venta procedería la resolución por incumplimiento, porque sólo en ese caso ha incumplido el vendedor su obligación de entrega, no me parece en absoluto convincente: En uno y otro caso el comprador se queda sin la cosa, luego el resultado es el mismo; No sólo el resultado, sino también los sujetos y los contratos pueden ser idénticos.

A mi juicio, en ambos casos puede hablarse de incumplimiento. Ha de ser contractual la acción que —en principio y sin perjuicio de que existan otras vías— ampare al comprador frente a quien vende por segunda vez la misma cosa causándole el despojo de la propiedad que previamente le ha transferido.

3. LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EXPRESAMENTE DISPUESTAS EN EL CÓDIGO CIVIL

El vendedor, aunque haya transmitido la propiedad y cumplido así esta obligación principal, no queda por ello desvinculado del contrato o totalmente liberado. El vendedor es una persona obligada a garantizar el goce pacífico de la cosa al comprador (art. 1474.1.º CC). No obstante, la acción de saneamiento prevista en el Código civil para exigir responsabilidad en caso de incumplimiento de esta obligación al vendedor no puede ejercitarse en el caso que estamos considerando.

Como es sabido, la acción de saneamiento por evicción tiene su origen en el Derecho romano. El vendedor no tenía la obligación de transmitir la propiedad al comprador⁷ sino de garantizarle la posesión pacífica de la cosa durante el tiempo de la usucapión⁸, es decir, la obligación de hacer lo posible para que el comprador llegara a ser *dominus*⁹.

⁷ Entre otros, KASER (*Derecho romano privado*, versión de J. Santa Cruz, Reus, 1982, p. 192); A. D'ORS (*Derecho privado romano*, Pamplona, 1968, p. 459).

⁸ JORS/KUNKEL (*Derecho privado romano*, traducción de la segunda edición alemana por Prieto Castro, reimpresión 1965, p. 330) explican que el vendedor *quedaba obligado a defender la causa del denunciante* (litis subsistere), *mientras no se hubiera consumado la usucapión a su favor*.

⁹ FUENTESECA, *Derecho privado romano*, 1978, p. 260. Además, como explica A. D'ORS (*op. cit.*, p. 460), *la adquisición de la propiedad es el fin natural de la compra*, por lo que la buena fe exige que el vendedor *deba hacer todo lo necesario para que el comprador adquiera la propiedad*. En este sentido, afirman JORS/KUNKEL (*Derecho privado romano*, traducción de Prieto Castro, ed. Labor, reimpresión 1965, pp. 329-330) que *el contrato de compraventa tenía por finalidad la transmisión de la propiedad de la cosa al*

Siguiendo la tradición romana, en el CC tampoco se exige al vendedor exactamente la obligación de transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, sino la obligación –más flexible– de que, directa o indirectamente, el comprador llegue a ser propietario. Tiene sentido entonces que, junto a la obligación de entrega, como una obligación independiente que la complementa, se haya dispuesto la obligación del vendedor de garantizar al comprador el goce pacífico de la cosa.

En el contexto de la Convención de Viena, que nos puede servir de referencia a la hora de aproximar la interpretación del Código al Derecho uniforme, se exige también al vendedor que garantice el goce pacífico de la cosa¹⁰.

La dificultad para apreciar la acción de saneamiento por evicción, en un caso como el resuelto por la sentencia que comentamos, es evidente: El saneamiento exige que el derecho por el que se priva de la cosa al comprador sea anterior al suyo, de un lado, y que haya recaído sentencia firme en este sentido, de otro (art. 1475-I CC). Ahora bien, ¿no sería apropiado exigir esta responsabilidad cuando el mismo vendedor ha provocado intencionadamente, dolosamente, el cese del goce pacífico por el comprador?

Nuevamente insistimos en que del contrato de compraventa nace una acción que ampara al primer comprador frente a quien vende por segunda vez la misma cosa causándole el despojo de la propiedad que previamente le ha transferido.

4. LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE NO ENAJENAR POR SEGUNDA VEZ EN PERJUICIO DEL PRIMER COMPRADOR, COMO OBLIGACIÓN EXIGIBLE CONFORME A LA BUENA FE CONTRACTUAL

El vendedor ha actuado dolosamente con el primer adquirente. El dolo está acentuado por la existencia de una relación contractual previa entre ellos, en virtud de la cual el vendedor está obligado a garantizar al comprador el goce pacífico de la cosa. Será fuera de las acciones especiales del comprador expresamente dibujadas en el Código, pero dentro del contrato, donde encontremos el remedio que buscamos.

Conforme a la buena fe contractual, el vendedor tiene obligación de no volver a vender la cosa en perjuicio del primer adquirente (art. 1258 CC). En este sentido, podemos hablar de incumplimiento contractual no sólo en los casos de doble venta, sino también en los casos de venta de cosa ajena cuando se trata de un mismo vendedor que, previamente, había enajenado ya la cosa.

comprador (Lab., D. 18, I, 80, 3); pero que la responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos no era una responsabilidad derivada de no haber transmitido la cosa o por estar ésta gravada con un derecho ajeno, sino una responsabilidad por la privación de ella al comprador en un proceso (evicción), es decir, por la pérdida de la posesión y el disfrute.

¹⁰ Se dispone en el artículo 41 CV que «el vendedor deberá entregar las mercaderías libres de cualesquiera derechos o pretensiones de un tercero». Conforme a este artículo, puede decirse que *el vendedor no cumple tan sólo con transmitir la propiedad libre de derechos de terceros, porque también responde por las pretensiones de terceros* (J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, en *La compraventa internacional de mercaderías*, Civitas, 1998, comentario al art. 41, pp. 358 y 362). Al comentar el precepto citado, añade el mismo autor que *aunque el comprador haya adquirido la propiedad libre de dere-*

El Derecho romano constituye, en este sentido, un importante punto de referencia, máxime cuando es precedente de las normas plasmadas en el Código civil. Como fuente de las obligaciones, la compraventa puede encuadrarse en el Derecho romano entre los *contratos de buena fe*¹¹. De ello se derivan consecuencias interesantes en orden a lo que ahora estudiamos: A diferencia de las restantes fuentes de las obligaciones, los contratos de buena fe dan lugar a *acciones de buena fe, que permiten que el juez tenga en cuenta las obligaciones recíprocas entre las dos partes litigantes. Conforme a la buena fe se exige al obligado que actúe con lealtad respecto a la otra parte: «En las relaciones de buena fe la exigencia es mayor (que en las acciones de derecho estricto), pues el deudor debe comportarse con lealtad respecto a la otra parte. La falta de esta lealtad, a la (bona) fides debida en consideración a la otra parte, constituye un tipo de fraus»*¹².

Conforme a la buena fe y a la lealtad puede exigírsele al vendedor la obligación de no vender por segunda vez la misma cosa, tanto antes como después de habérsela entregado al comprador inicial¹³.

chos, el vendedor es responsable de los perjuicios que una pretensión de un tercero, aun infundada, pueda ocasionar al comprador. Esto equivale a una responsabilidad por la posesión pacífica, pero sin necesidad de evicción, ni de reclamación judicial. En este sentido, advierte que la protección que la CV dispensa al comprador es muy superior a la que le proporciona nuestro CC. No obstante, si en Derecho español (...) se hiciera una interpretación amplia de esa obligación (de la obligación de responder de la posesión legal y pacífica), podría aproximarse nuestro CC a la Convención. Aun siendo así, el supuesto de la sentencia que comentamos no se ajusta al supuesto de hecho del artículo 41 CV, ya que esta norma se refiere —desde la interpretación objetiva, más flexible, de la responsabilidad del vendedor— a aquellas pretensiones que tengan su raíz en el tiempo anterior a la entrega, las conociera o no el vendedor (J. M. MIQUEL, op. cit., p. 372).

¹¹ Así lo hace A. D'ORS, *Derecho privado romano*, Pamplona, 1968, p. 426 en relación con p. 454, o véase p. XVI del índice sumario.

¹² A. D'ORS, op. cit., p. 428. Este mismo romanista explica que el juez, al fijar la condena de la parte demandada, puede compensar previamente lo que ésta pudiera exigir al demandante en virtud de aquella misma relación obligacional (compensatio ex fide bona). Por ello mismo, las excepciones que el demandado quiera alegar frente al demandante puede atenderlas el juez aunque no se hayan insertado en la fórmula, y de ese mismo modo, los pactos convenidos entre las dos partes son tenidos en cuenta por el juez como el contenido propio de la obligación.

¹³ El siguiente texto ilustra la sensibilidad que en este punto tuvieron los juristas del Derecho romano, que consideraban nula la segunda venta si el vendedor ya había entregado la cosa al primer comprador: «Aunque la obligación del vendedor sea de tradere y no de dare y aquél sólo responda en caso de ser vencido procesalmente por el verdadero propietario (evictio), sin embargo, la adquisición de la propiedad es el fin natural de la compra; por eso (...) se considera nula la compraventa de cosa que ya pertenece al comprador» (A. D'ORS, op. cit., p. 460. Tiene una nota que amplía esta información, con cita de los textos del Digesto sobre la materia, el principal de ellos es D. 18. 1, 16 pr.; 18 pr.). Volviendo a nuestro ordenamiento, es evidente que la protección registral que merece el tercero lleva consigo que éste adquiera válidamente. Explica J. M. MIQUEL GONZÁLEZ («El Registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad», *R. D. Patrimonial*, 1998, núm. 1, pp. 45-61, pp. 46-47) que las reglas romanas (*nemo dat quod non habet, o nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*) niegan, como principio, las adquisiciones a non domino. Conforme a nuestro Ordenamiento —continúa—, la regla general, debe ser *nemo dat quod non habet*; la excepción, la adquisición a non domino. Esta última requiere una justificación especial.

5. LOS REMEDIOS FRENTE AL INCUMPLIMIENTO POR EL VENDEDOR DE SU OBLIGACIÓN DE NO ENAJENAR POR SEGUNDA VEZ

Llegados a este punto, se plantea la cuestión de si el incumplimiento por el vendedor de su obligación de no enajenar por segunda vez puede legitimar al comprador defraudado para resolver el contrato (art. 1124 CC). Esto dependerá de si estamos o no ante una obligación principal.

En todo caso, la acción del comprador defraudado puede dirigirse a exigir del vendedor una indemnización por los daños y perjuicios causados (arts. 1101, 1102 y 1107-II CC¹⁴). Sin embargo, si aplicamos el Derecho uniforme, no es el indemnizatorio –parece– el único remedio contractual.

Un punto de referencia obligado sobre la actual tendencia interpretativa de los preceptos del Código en esta materia lo constituye la Convención de Viena de 1980. El artículo 45 CV dispone que el comprador podrá siempre ejercitar la acción de indemnización en caso de incumplimiento por el vendedor de *cualquiera de las obligaciones que le incumben conforme al contrato o a la presente Convención, y esto aunque ejercite cualquier otra acción conforme a su derecho*.

En cuanto a la resolución del contrato, es posible que, conforme a la Convención, llegara a admitirse. El artículo 49 CV dispone que esta acción sólo puede ejercitarse cuando el incumplimiento sea *esencial* o cuando no se hayan entregado las mercaderías dentro del plazo fijado¹⁵. La Convención define el incumplimiento esencial del modo siguiente: *«El incumplimiento del contrato por una de las partes será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato»* (art. 25 CV). En el caso que estamos considerando, teniendo en cuenta que el incumplimiento del vendedor ha supuesto la frustración del fin contractual porque ha provocado la pérdida irreversible de la propiedad del comprador, podemos entender que estamos ante un incumplimiento esencial, que entra en la definición del artículo 25 de la Convención de Viena. Habría lugar, siendo así, a la resolución del contrato conforme al Derecho uniforme.

Si en caso de doble venta el comprador defraudado puede resolver el contrato por incumplimiento del vendedor de su obligación esencial de entrega, no se ve por qué, por el contrario, este remedio no va a proceder en casos como el de la sentencia, en los que el incumplimiento de la obligación de no

¹⁴ La indemnización era también la solución conforme al Derecho romano en los casos de saneamiento por evicción, si bien como remedio especial. En Derecho romano, el vendedor se obligaba por el saneamiento a restituir el doble del importe del precio de la venta (*duplum*). En este sentido, KASER (*op. cit.*, p. 193) y JÖRS/KUNDEL (*op. cit.*, p. 331). A este respecto, A. D'ORS (*op. cit.*, pp. 461-462) señala que primero, junto al contrato de compraventa, el vendedor debía *prometer al comprador la indemnización por la eventual evicción*, y explica cómo –más tarde– *la Jurisprudencia clásica llega a admitir, por la fuerza de costumbre de estipular por evicción, que la responsabilidad por evicción sea un elemento natural del contrato de venta*.

¹⁵ Véase el comentario de LÓPEZ LÓPEZ al artículo 49 CV, en *La compraventa internacional de mercaderías* (Civitas, 1998, en particular p. 437).

vender por segunda vez despoja al comprador de la propiedad y frustra así el fin contractual.

Es más, puede incluso decirse que el vendedor se ha anticipado a la resolución del contrato —que implica la restitución recíproca de las prestaciones—, por cuanto se ha tomado (anticipadamente y por su propia cuenta y riesgo) el mismo inmueble que le debía ser restituido en caso de resolución, disponiendo del bien por segunda vez: ¿Qué menos que exigirle entonces que restituya él también a cambio el precio que recibió? ¿Qué menos que «finiquitar» la resolución del contrato que él mismo, arbitrariamente, ha iniciado? (No obstante, recordemos que, en el caso concreto de la sentencia que estamos considerando, la demandante no logró probar el pago íntegro del precio y que esto dificultó también la estimación de la demanda de resolución; pero debió estimarse, en todo caso, la indemnización requerida, como antes apuntábamos).

6. LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DEL COMPRADOR DESPOJADO DE LA PROPIEDAD FRENTE AL VENDEDOR INCUMPLIDOR

La siguiente cuestión que se plantea es la de si las obligaciones derivadas de la buena fe contractual tienen un período de vida o no. A modo de obligaciones naturales pueden siempre ser cumplidas. Ahora bien, la obligación de no volver a vender la cosa en perjuicio de un comprador anterior, como obligación contractual, no puede tener carácter indefinido. Llegará un momento en que el vendedor quede totalmente desvinculado del contrato, ajeno a él, y deba ser tratado igual que un tercero que no hubiera tenido parte. Llegado ese momento, tendremos que acudir a otras vías de protección del comprador, de naturaleza no contractual.

A mi juicio, el plazo que estamos considerando será aquél dentro del cual es exigible al vendedor que garantice el goce pacífico de la cosa al comprador. El plazo de prescripción pudiera ser el general de quince años desde la entrega de la cosa (arts. 1969 y 1964¹⁶ CC), o bien el tiempo necesario para consumir la usucapión, si nos remontamos al precedente del Derecho romano o conforme al propio Código civil (art. 1480¹⁷).

En el caso origen de la sentencia, es muy probable que el vendedor pueda oponer frente al comprador la prescripción de toda acción contractual ejercitada por su parte, pues el contrato se celebró en 1954 y presumiblemente fue entonces cuando se efectuó la entrega, y es en el 2000 cuando el Tribunal Supremo dicta la sentencia. Puede presumirse que —entre la entrega y la acción ahora ejercitada— hayan transcurrido más de treinta años, tiempo de la usucapión extraordinaria de inmuebles (que es el mayor de los plazos a que antes hacía referencia).

¹⁶ Entre otros, DÍEZ-PICAZO y GULLÓN (*Sistema de Derecho civil*, II, sexta edición, p. 301) explican que este es el plazo para el ejercicio de la acción de saneamiento por evicción (*ex art.* 1964 CC).

¹⁷ Transcurrido el tiempo para la usucapión no parece que deba responder ya el vendedor por el hecho de que el comprador se vea privado de la cosa, porque la eficacia de la adquisición no procede ya tan sólo del título de la compraventa, sino que se ha reforzado por el transcurso del tiempo en la posesión en concepto de dueño, independizándose, en cierto sentido, del título.

IV.2. Las soluciones fuera del contrato

Los remedios de protección del comprador fuera del contrato pueden ser de diversa índole: 1.º La responsabilidad derivada de delito; 2.º La responsabilidad civil extracontractual, y 3.º En su caso, subsidiariamente, el enriquecimiento sin causa.

1.º *La indemnización por el delito de estafa.*—El vendedor, mediante una operación de estafa, ha defraudado el derecho del comprador. Por esta razón, se le puede exigir la indemnización correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Código penal:

El artículo 251.1.º CP penaliza la conducta de *quien, atribuyéndose falsamente sobre una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de tercero*. Este tipo de estafa coincide con la conducta del vendedor del caso que estamos considerando. Siendo así, puede exigir el comprador —en vía penal o ante la jurisdicción civil— la consiguiente responsabilidad civil derivada de delito (no la restitución del bien, art. 34 LH; pero sí la indemnización por daños y perjuicios, arts. 109-113 del CP).

2.º *La responsabilidad civil extracontractual.*—La posibilidad de acudir a la vía extracontractual (art. 1902 CC) cobraría un interés especial en este caso si —al tiempo de la segunda venta lesiva del interés del primer comprador— no pudiéramos exigir responsabilidad contractual al vendedor por haber quedado, por el transcurso del tiempo, totalmente liberado¹⁸. Al margen de su relación con el primer comprador, el vendedor puede ser tratado simplemente como un sujeto que vende la cosa ajena. El propietario despojado del inmueble puede exigir una indemnización por daños al vendedor que, dolosa o negligentemente, ha provocado la pérdida patrimonial. Como es sabido, la acción tiene un plazo de tan sólo un año (art. 1968.2.º CC), por lo que el perjudicado debe ser diligente en su ejercicio.

3.º *El enriquecimiento injustificado.*—El último recurso que tiene el comprador es la acción de enriquecimiento frente al vendedor¹⁹. Como es un recurso subsidiario, sólo aplicable cuando en el ordenamiento no se haya dis-

¹⁸ A juicio de GULLÓN BALLESTEROS (*op. cit.*, p. 154), en los contratos en daño de tercero, el hecho de que existan dos infracciones de carácter contractual y extracontractual, respectivamente, no implica que el perjudicado tenga derecho a pretender un resarcimiento por cada una de ellas, pues sería imposible tal cosa, porque una de las condiciones esenciales del daño en el aspecto de su reparación, es que exista.

¹⁹ En este sentido, refiriéndose a los supuestos de adquisición a non domino, J. M. MIQUEL GONZÁLEZ («El Registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad», *R. D. Patrimonial*, 1998, núm. 1, pp. 45-61, p. 48) cita el enriquecimiento sin causa entre los posibles remedios de protección del propietario, que pierde la propiedad, frente al vendedor. También se habían pronunciado en este sentido DIEZ-PICAZO y GULLÓN (*Instituciones de Derecho civil*, II, 1995, p. 234).

puesto ningún otro medio de protección, conviene ejercitar la acción alternativa o subsidiariamente²⁰.

V. CONCLUSIONES

El vendedor que enajena por segunda vez el inmueble, provocando con ello la pérdida del bien de un comprador anterior al que ya había transmitido la propiedad, incumple frente a éste una obligación derivada de la buena fe contractual (art. 1258 CC). Este incumplimiento, porque supone la frustración del fin contractual, puede legitimar al comprador despojado para el ejercicio de la facultad resolutoria (puede exigirse tanto la resolución del contrato como la correspondiente indemnización; art. 1124 CC).

En todo caso, el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el resarcimiento de los daños. Puede ejercitar la acción de indemnización por diversas vías, alternativamente: Además de la recién citada; a) Por incumplimiento doloso de una obligación (arts. 1101 y 1107 CC); b) Por responsabilidad civil derivada del delito de estafa (arts. 251.1.º y 109-113 CP); c) Por responsabilidad civil extracontractual (art. 1902 CC); y d) Subsidiariamente, por el enriquecimiento sin causa.

Un breve juicio, por último, en relación con el caso origen del pleito y las sentencias recaídas (todas ellas desestimatorias):

I. El juez de Primera instancia desestimó la demanda por apreciar la prescripción. Esta sentencia pudo ser correcta en cuanto a la pretensión de resolución de la compraventa, teniendo en cuenta que los años transcurridos desde la entrega del inmueble al primer comprador pudieron liberar al vendedor de sus obligaciones como tal. Pero, probablemente, en cuanto a la pretensión de indemnización, pudo haberse equivocado el juez al denegarla, si consideramos, además, el principio *iura novit curia*.

II. La Audiencia Provincial, aunque revoca la anterior, desestima igualmente la demanda, pero no por prescripción sino por no considerar determinado ni acreditado el incumplimiento. En este pronunciamiento sí que yerra claramente la sentencia, a mi juicio, porque el vendedor ha incumplido una obligación derivada de la buena fe contractual (art. 1258 CC). (Otra cosa es que, además, se haya considerado que no procede la resolución porque la compradora no probó suficientemente el pago íntegro del precio; otra cosa también hubiera sido si se hubiese considerado prescrita la acción).

III. El Tribunal Supremo debió haber corregido este yerro de la Audiencia.

²⁰ Tampoco cuando ha transcurrido el plazo de un año para el ejercicio de la acción indemnizatoria procede el ejercicio de la de enriquecimiento injusto, que no se estima por el Tribunal Supremo cuando estamos en un supuesto de prescripción de acción, sino sólo en los de ausencia de acción (en este sentido, la STS de 19 de febrero de 1999).