

LA VENTA MÚLTIPLE DE BIENES INMUEBLES. ALGUNAS CONSIDERACIONES PARA SU ESTUDIO EN EL DERECHO CUBANO

OFELIA FAJARDO ACOSTA
Registradora de la Propiedad. La Habana
FREDDY ANDRÉS HUNG GIL
Profesor Auxiliar de Derecho Civil
Universidad de La Habana

SUMARIO: 1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES. 2. LA VENTA MÚLTIPLE. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO Y SOLUCIONES LEGALES. 3. LA VENTA MÚLTIPLE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 4. EL SUPUESTO DE LA VENTA MÚLTIPLE DE BIENES INMUEBLES EN LA REALIDAD JURÍDICA CUBANA. BIBLIOGRAFÍA.

1. Consideraciones preliminares

La venta múltiple o doble venta de bienes es, acaso, una de las figuras propias del estudio de los contratos en especie –particularmente la compraventa– cuyo simple enunciado adelanta, sin graves dificultades, el contenido del rubro objeto de análisis. Visto de este modo, puede ser conceptualizada como la venta sucesiva –comprende dos o ulteriores ventas– de un mismo bien por una persona a distintos compradores. Se trata, por tanto, de múltiples ventas en que se mantiene inalterable la figura del vendedor así como la cosa vendida y aparecen dos o más compradores. El problema final estriba, definitivamente, en la solución que adoptará el Derecho para conferir a uno de estos adquirentes la propiedad del bien vendido.

La venta múltiple presenta como requisitos lógicos la pluralidad de contratos válidos de compraventa, al menos dos, los cuales entrarán

en conflicto por ser excluyentes entre sí. La razón de tal incompatibilidad entre los subsiguientes contratos de compraventa estriba en la identidad en cada uno de ellos de la persona del vendedor y el objeto (cosa vendida). Obviamente, esta figura supone la existencia de distintos compradores. Por otra parte, la naturaleza mueble o inmueble de los bienes genera diversas situaciones así como modos de resolver el conflicto. La trascendencia de los bienes inmuebles y la protección que se deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad convierten el estudio de los supuestos de venta múltiple en un ámbito de atención privilegiado para el investigador.

Ahora bien, de acuerdo con lo anterior, se hace necesario distinguir los requisitos o presupuestos indispensables para que se configure el fenómeno que se viene comentando.

Uno de los primeros presupuestos de cara al elemento subjetivo lo es la aparición de varios sujetos. De ellos, uno es el vendedor, quien enajena el bien, por lo general es una sola persona que puede actuar tanto por sí como a través de apoderado o mandatario (1). Resulta evidente que la regla es su actuación de mala fe pues vende el bien a una primera persona y después lo hace con una segunda o ulteriores, a sabiendas del perjuicio que con ello provoca. Por otro lado, existe una pluralidad de compradores, como mínimo dos. Estos últimos contratan con la finalidad de adquirir la propiedad de la cosa, basados en la aparente legitimación del vendedor para transmitirla.

En cuanto a la cosa objeto de la compraventa, el supuesto de la venta múltiple únicamente se verifica si la misma cosa ha sido vendida en varias ocasiones a distintas personas. Aunque tal afirmación puede parecer una verdad de Perogrullo resulta necesario recalcar que sólo en este caso se genera el fenómeno en estudio.

Otro de los presupuestos o requisitos de esta figura es la validez de las subsiguientes ventas, de modo que no puede manifestarse ninguna causal de nulidad. La nulidad de una de las ventas por encontrarse inmersa en cualquiera de los supuestos reconocidos en la norma conduce a que, como afirma RIVAS MARTÍNEZ, “no puede reputarse de tal, y si no produce efectos, menos puede decirse que pueda producirlos frente a otra compraventa” (2).

(1) Vid. RIVAS MARTÍNEZ, Juan José, *La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo*, X Curso Iberoamericano de Derecho Registral, Universidad Autónoma de Madrid, 25 de octubre al 12 de noviembre de 2010, p. 3.

(2) *Ídem*. p. 5.

La protección que el ordenamiento jurídico concede a uno u otro comprador se encuentra supeditada a un conjunto de requisitos que deberá cumplir en la búsqueda de tal tuición. En tal sentido, la inscripción en el Registro de la Propiedad es uno de los elementos medulares a partir del cual se privilegia la adquisición de uno de los compradores frente a aquel que a pesar de ostentar un título anterior no ha desplegado la debida diligencia.

2. La venta múltiple. Naturaleza jurídica del instituto y soluciones legales

La regulación de la compraventa en el Código Civil cubano carece de una referencia específica al fenómeno de la venta múltiple. Otros ordenamientos enfatizan en la figura de la venta de cosa ajena (3). Con más precisión el Código Civil español se refiere a este instituto y establece soluciones diversas para la doble venta de bienes muebles e inmuebles. Reglamenta el tenor literal del artículo 1473 del citado Código:

— 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.

La interpretación del precepto anteriormente citado, revela la problemática que versa sobre la validez de los contratos subsiguientes. De este modo, a los diversos contratos no debe faltar ninguno de los elementos o requisitos esenciales para su validez pues de faltarle alguno de ellos la discusión se torna bizantina: prevalecerá siempre la venta

(3) *Vid.* artículo 892 del Código Civil portugués, artículo 595 del Código Civil boliviano, artículo n1817 del Código Civil chileno. *Cfr.* CASTILLO FREYRE, Mario, *Estudio sobre el contrato de compraventa*, Ediciones Legales, Lima, 2003, pp. 207 y ss.

eficaz frente a aquella nula o anulable que, por tanto, no llega a desplegar los efectos jurídicos. No obstante, uno de los aspectos más polémicos versa sobre la validez de la segunda o ulterior venta si la primera resulta totalmente eficaz.

Siguiendo la línea de pensamiento anteriormente enunciada, si la primera compraventa reúne todos los requisitos esenciales para su validez, la segunda o ulteriores ventas serían consideradas ventas en cosa ajena, pues el vendedor primigenio se habría desprendido de la propiedad de la cosa. De esta forma, un sector de la doctrina y de la jurisprudencia, tal y como afirma RIVAS MARTÍNEZ (4), circunscribe los supuestos de doble venta a aquellos casos en que la primera transmisión se ha perfeccionado por la confluencia de la oferta y la aceptación pero no se ha consumado por no haberse operado todavía los efectos de la entrega o tradición. Según esta dirección teórica sólo es posible hablar de doble venta cuando estas resultan coetáneas y la segunda venta se produce en el intervalo entre la perfección y la consumación del primer contrato.

La postura comentada anteriormente fue asumida por el Tribunal Supremo español cuando en sentencia de 3 de octubre de 1963 dejó sentado que: *“En las transmisiones de bienes inmuebles operadas a través de un contrato de compraventa, el instante en que se produce la adquisición de lo comprado no se identifica con el del perfeccionamiento del convenio a que se refiere el 1.450 en relación con los 1.254, 1.258 y 1.278, porque tal fase contractual únicamente confiere al comprador un ius ad rem sobre la cosa objeto de la estipulación y una acción de índole meramente personal para reclamar su entrega con apoyo de los artículos 1.461 y siguientes, sino con el de su consecuencia inmediata la tradición, que exigen los artículos 609 y 1.095 por ser entonces cuando surge el verdadero ius in re sobre la cosa adquirida, con el siguiente efecto de inmediatividad sobre el inmueble y acción erga omnes para hacerlo efectivo,*

(4) Vid. RIVAS MARTÍNEZ, J. J., *La doble...*, cit, pp. 10 y ss. Comentan al respecto DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: El supuesto de hecho del artículo 1.473 lo constituyen dos o más contratos de compraventa celebrados por un mismo vendedor con diferentes compradores cuando es dueño de la cosa. Si, por el contrario, perfecciona alguno y además se consume, la venta que hiciese posteriormente sería una venta de cosa ajena, sujeta a su propio tratamiento y no al artículo 1.473. Respecto del propietario, sería un acto de disposición sobre cosa de su propiedad sin poder de disposición, lo que le legitimaría para solicitar la declaración de nulidad absoluta (Ss. de 11 de abril de 1955 y 29 de abril de 1986). Cfr. DÍEZ-PICAZO, Luis, Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, volumen II, Tecnos, Madrid, 1992, p. 313.

cuya consumación normalmente se produce con el correspondiente otorgamiento de escritura pública de transmisión” (5).

Frente a la dirección teórica explicada *ut supra* se erige la llamada doctrina clásica, según la denominación que utiliza RIVAS MARTÍNEZ (6). De acuerdo con esta postura doctrinal nada obsta para que el fenómeno de la doble venta se presente aún después de que se haya perfeccionado y consumado la primera. La consumación de la primera venta tras la entrega o tradición de la cosa objeto de la misma conduce a que una segunda o ulterior venta realizada por el vendedor primigenio sea considerada una situación evidente de venta en cosa ajena pues este es, a todas luces, un *non dominus*. Sin embargo, aunque las diferencias apuntadas pueden conducir a afirmar que se trata de supuestos diferentes y por tanto con soluciones diversas (7), nada impide que este particular se trate en el ámbito de la venta múltiple. El problema, resulta necesario afirmarlo, estriba, en última instancia, en determinar cuál de los compradores adquirirá el dominio de la cosa doblemente vendida.

Una sentencia reciente del Tribunal Supremo español (de 5 de mayo de 2008) unifica el criterio de la Sala de lo Civil de ese alto foro al considerar que: *“La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad, en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino en virtud del artículo 464 del Código Civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles” (8)*. A su vez, el alto foro ibérico asume como solución del supuesto de la doble venta reconocerle el dominio a aquel que primero inscriba en el Registro de la Propiedad. Ante la claridad que ofrece el fallo comentado se reproduce textualmente el fragmento que así lo dispone: *“...si se produce una venta, que no se inscribe en el Registro de la Propiedad y más tarde, por el titular registral que ya no es propietario, una segunda transmisión (por venta o*

(5) *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo Español de 3 de octubre de 1960, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año XL, septiembre-octubre, 1964, Números 436-437, p.638.

(6) *Vid.* RIVAS MARTÍNEZ, J. J., *La doble...*, *cit.*, pp. 12-14.

(7) *Cfr.* DÍEZ-PICAZO, L. y A. GULLÓN, *Sistema...*, II, *cit.*, p. 313.

(8) Sentencia del Tribunal Supremo Español de 5 de mayo de 2008, en *Repertorio de Jurisprudencia* 2008, número 5502, pp. 13227 y ss.

embargo) que sí se inscribe –venta de cosa ajena– se da lugar a una adquisición a non domino por este segundo comprador y una pérdida de la propiedad por el primero. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la seguridad jurídica y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria” (9).

En virtud de todo lo expuesto, resulta evidente que el fenómeno jurídico de la doble venta viene a ser un supuesto dentro del contrato de compraventa, es decir, una consecuencia negativa del mismo, que se configura a partir de la actuación de mala fe del vendedor. No obstante, las ventas concurrentes que lo tipifican se entienden válidas por lo que la solución ante este fenómeno no es declarar la ineficacia de ninguna de ellas, sino determinar a cuál de los compradores se debe mantener en el dominio de la cosa vendida.

3. La venta múltiple y el Registro de la Propiedad

El problema medular que surca el estudio de la venta múltiple de bienes inmuebles estriba en determinar cuál de los compradores será mantenido en el dominio sobre la cosa objeto de la compraventa. Una de las soluciones posibles a esta disyuntiva descansa en la protección que ofrece el Registro de la Propiedad a la persona que oportunamente inscribe su titularidad.

El Registro de la Propiedad como oficina pública proporciona seguridad jurídica preventiva al tráfico inmobiliario. Cubre, de este modo, con su manto protector a todo aquel que ruega la inscripción. Aunque no supone la convalidación de los actos nulos que puedan ser contenidos en sus folios (10), brinda una extraordinaria protección al titular inscrito en virtud de los principios que informan la actividad registral inmobiliaria. De este modo, se establece como presunción *iuris tantum* la exactitud de los asientos registrales de la cual se deriva la legitimación del titular inscrito para transmitir el dominio de la finca (11).

(9) *Ídem*.

(10) *Vid.* artículo 33 de la Ley Hipotecaria.

(11) *Cfr.* artículo 38 de la Ley Hipotecaria Española y comentarios de GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil*, 30.^a edición, Civitas, Pamplona, 2009, pp. 57, 58; DÍEZ-PICAZO, Luis, Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III, 6.^a edición, Tecnos, Madrid, 1997, p. 326.

En otro orden de cosas y, como presupuesto de la legitimación registral, figura el principio de prioridad, según el cual los efectos protectores de la inscripción se predicán a favor de quien de modo diligente inscribe su titularidad frente a quien de forma negligente deja yacer su derecho. Como efecto de este principio se alza la oponibilidad de lo inscrito con respecto a lo que no lo está. Es decir, el acceso al registro de un título excluye la entrada de otros que resulten incompatibles con él (12).

Por su parte, la fe pública registral es el principio hipotecario que sustenta la eficacia propia de la inscripción, pues en virtud de este se protegerá a quien adquiera confiando en su contenido. Representa, por tanto, una confianza en lo que el Registro publica supeditada a una presunción *iure et de iure* (13). En virtud de él, quien adquiera bajo la *fides publica*, si reúne los requisitos legales, es protegido en su derecho, de modo que aun cuando reciba la propiedad de acto nulo inscrito se mantiene en su adquisición pues la inexactitud de los asientos no le afecta.

Ahora bien, ¿Qué fundamentos jurídicos determinan la protección de uno de los compradores teniendo como referencia la inscripción registral de la compraventa realizada?

(12) Cfr. artículos 17 y 32 de la Ley Hipotecaria Española y comentarios de GARCÍA GARCÍA, J. M., *Legislación...*, cit., pp. 37, 53. Al respecto comentan DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: "Quien primero inscribe su derecho es preferido *prima facie*, el que goza de todos los beneficios del sistema, el que cierra el Registro a cualquier otro título aunque sea de fecha anterior al que ha logrado la inscripción. Si es de fecha posterior, el cierre se origina por virtud del tracto sucesivo: el título entonces no se ha otorgado por quien figura como titular registral y, por tanto, como único legitimado *prima facie* para ello. Los títulos incompatibles u opuestos han de provenir o ser otorgados por el mismo titular registral. Así, *v. gr.*, el precepto se aplica cuando A, titular registral del dominio, vende a B y posteriormente a C. ¿Cuándo existirán títulos incompatibles u opuestos? Entendemos que sucederá siempre que sea imposible reconocer en dos personas distintas idénticas facultades: sobre el bien inmueble, emanadas de sus respectivos derechos, al mismo tiempo". Cfr. DÍEZ-PICAZO, L. y A. GULLÓN, *Sistema...*, III, cit., p. 325.

(13) Cfr. GORDILLO CAÑAS, Antonio, "El principio de fe pública registral (I)", en *Anuario de Derecho Civil*, Núm. LXI-2, Abril 2008, p. 511: "La fe pública registral, en cuanto exponente del efecto *quoadtertios* de la publicidad y exigencia de la seguridad del tráfico inmobiliario que el Registro se propone lograr y garantizar, constituye un principio hipotecario –el más importante, sin duda–, de naturaleza neta e inequívocamente «germánica» y que, superando con mucho el efecto negativo y preclusivo de la publicidad «latina», se traduce en una presunción *juris et de jure* o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud y de integridad del Registro. El tercero puede confiar en que lo que el Registro publica es la verdad –toda la verdad– acerca de la situación inmobiliaria inscrita."

De acuerdo con la doctrina, uno de los elementos que permiten ofrecer una protección desde el punto de vista registral en aras de mantener el dominio sobre la cosa objeto de la compraventa a uno de los compradores, radica precisamente en la actuación de buena fe de quien adquiere el bien. Esta consiste en el desconocimiento por parte del segundo o ulterior comprador de la existencia de la venta precedente del mismo bien a favor de otra persona y, por tanto, de que la realidad extra registral no se refleja fehacientemente en el Registro de la Propiedad. La discordancia entre esta realidad y la que consta inscrita se debe a que el título que contiene la primera venta no ha accedido a tal oficina pública y pese a haberse concertado, el transmitente originario que ostenta aún la condición de titular inscrito vende nuevamente la cosa a un tercero que adquiere de buena fe, confiando en el registro y en que el vendedor se encuentra legitimado para transmitir la propiedad del bien (14). Por su parte, este segundo comprador deberá adquirir confiando en que el titular inscrito se encontraba apto para transmitir el dominio –legitimación registral– y por lo tanto bajo la absoluta seguridad que confiere la apariencia registral.

Además de los anteriores presupuestos, el registro protege a quien inscriba con carácter diligente. Es decir, ante el supuesto de dos compradores que adquieren de un mismo vendedor en momentos distintos, el registro protegerá a quien primero traspase el umbral registral –principio de prioridad–, por lo que si el primer comprador inscribe su derecho antes de que el segundo lo haga no será necesario buscar otra solución pues su título inscrito se opone a cualquier otro que resulte contradictorio con él. En cambio, si el segundo comprador reúne los elementos reseñados con anterioridad y además inscribe su título adquisitivo, entonces se convertiría en lo que se ha llamado doctrinal-

(14) El principio de buena fe está reconocido en la ley sustantiva, no obstante, la norma hipotecaria regula la buena fe como elemento neurálgico para proteger a quien adquiere confiando en el Registro, así lo establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, el cual dispone: “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”. *Cfr. GARCÍA GARCÍA, J. M., Legislación..., cit., p. 54.*

mente tercero hipotecario (15), y de este modo quedaría protegido por la fe pública registral.

El tratamiento de la tercería registral en la Ley Hipotecaria cubana, debido fundamentalmente a condicionamientos históricos, que la separa de su homóloga española, no presenta contornos bien definidos que conduzcan a su efectiva protección en nuestro Derecho. Pese a ello, la figura es reconocida en la legislación hipotecaria nacional y su aplicación puede tornarse más completa a la luz de los principios que informan el Derecho Registral inmobiliario. No obstante, la tutela del tercero hipotecario manifiesta las deficiencias de esta legislación y muestra de ello se encuentra en el silencio normativo en cuanto al supuesto de la venta múltiple de bienes inmuebles.

4. El supuesto de la venta múltiple de bienes inmuebles en la realidad jurídica cubana

El Código Civil cubano de 1987, no contempla en la regulación destinada al contrato de compraventa el supuesto de la doble venta de bienes muebles o inmuebles. El silencio normativo se extiende, además, a la figura de la venta de cosa ajena. Las nuevas regulaciones en materia inmobiliaria (16), caracterizadas por una notable especialidad, tampoco prevén la ocurrencia de estos supuestos y su oportuna solución. No obstante, ambas figuras pueden verificarse en la realidad cubana y, acaso, la problemática más acuciante versa sobre el modo de resolver el conflicto.

(15) La figura del tercero hipotecario se encuentra claramente dibujada en la legislación española. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria marca como requisitos de su protección la adquisición por un tercero de buena fe que haya adquirido a título oneroso de titular inscrito, que exista una discordancia entre lo que existe en el registro y la realidad jurídica civil y, por supuesto, que llegue a inscribir el dominio. Respecto a esto ROCA SASTRE puntualiza: “el tercero hipotecario, único en nuestro sistema, y, por tanto, incluso el que indica el artículo -32 de la Ley Hipotecaria vigente, debe reunir todos, absolutamente todos los requisitos o circunstancias exigidas por el artículo 34,1, de la misma, pues el tercero hipotecario, a pesar de sostener algunos que son varios, recibe en este aspecto el mismo e idéntico tratamiento en punto a las condiciones complementarias que ha de reunir para ser tal y merecer, en consecuencia, la protección de la fe pública del registro. Ningún tercero en nuestro sistema puede ser protegido con sólo inscribir el acto adquisitivo”. *Cfr.* ROCA SASTRE, Ramón María, Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario, tomo II-Fundamentos de la publicidad registral*, 8.^a edición, Bosch, Barcelona, 1995, p. 311.

(16) Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011.

La redacción definitiva del artículo 70 de la Ley General de la Vivienda como consecuencia de la puesta en vigor del Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011, establece como requisito a cumplimentar por el vendedor de una vivienda, acreditar la inscripción del inmueble objeto de la venta, en el Registro de la Propiedad. La inscripción registral, de este modo, queda delineada como una inscripción obligatoria (17). Aunque el cumplimiento de tal requisito es, sin lugar a dudas, una garantía para la seguridad jurídica pues asegura, en principio, que el transmitente es el titular inscrito de tal inmueble, pueden realizarse al respecto algunas consideraciones.

El Registro de la Propiedad en Cuba ofrece garantías al tráfico jurídico y su establecimiento en todos los municipios del país así como el carácter obligatorio de la inscripción, previo a la trasmisión de la propiedad de un inmueble podría parecer un muro de contención suficiente frente a la ocurrencia de la venta múltiple. No obstante, la dinámica registral inmobiliaria cubana presenta, a juicio de los autores de este trabajo, brechas a través de las cuales podrían verificarse ventas múltiples. Sin ánimo de absoluta exhaustividad algunos factores parecen justificar tal afirmación. Estos son: la carencia de acceso al registro a través de medios informáticos en red, la ausencia de conexión virtual entre el Registro de la Propiedad y las notarías y la práctica de que la publicidad registral transite por la solicitud de certificaciones de dominio y su posterior presentación al notario precisamente por la persona que puede ser protagonista de la doble venta, el vendedor.

La relativa novedad del Registro de la Propiedad en Cuba podría parecer razón suficiente para determinar que la información contenida en este no se encuentre aún disponible en la red. Aunque la informatización del registro transita por la necesaria solución de problemas materiales debe afirmarse que este particular, en la medida en que sea posible, conduciría a la extensión de la publicidad registral así como del conocimiento por parte de las personas interesadas en adquirir inmuebles mediante compraventa. Además, la continua actualización de los datos registrales en la red puede reducir la posibilidad de que una persona que ostente una certificación de dominio expedida con

(17) La inscripción en Cuba posee un carácter obligatorio, así se regula en el artículo 2 de la Resolución 114 de 29 de junio de 2007, de la Ministra de Justicia, al estipular plazos para la inscripción de los distintos supuestos de transmisión de dominio que reconoce. Este carácter obligatorio está dado por la imposibilidad de realizar transmisiones de dominio sin la previa inscripción registral.

anterioridad a una transmisión de la propiedad se valga de tal documento para generar la venta múltiple de un inmueble.

La conexión virtual entre el Registro de la Propiedad y las notarías es otra de las medidas que puede ser tomada para reducir las posibilidades de supuestos de ventas múltiples. Esta necesaria comunicación, además de generar otra vía de presentación de las titularidades al registro, establecería una dinámica más segura de trabajo entre notarios y registradores. No resultan pocas las molestias que se ocasionan con motivo de errores en la redacción de instrumentos notariales o bien de suspensiones en la inscripción de un título y es el usuario el vehículo de información entre ambas instituciones. Por otra parte, los problemas materiales que podrían advertirse en la informatización de los datos registrales tratados *ut supra*, se verían notablemente disminuidos si se tiene en cuenta que la conexión necesaria en tales casos se mueve en el ámbito del propio municipio en que se encuentran situados la notaría y el registro (18).

Por otra parte, el escaso uso que se hace en nuestra realidad de la publicidad registral a fin de conocer los datos registrales así como que las certificaciones de dominio no caduquen por el transcurso del tiempo y aún más que los datos registrales sean tomados por el notario directamente de los cuños gomígrafos en las inscripciones de inmuebles anteriores a la puesta en vigor del Decreto-Ley 288, son algunas de las razones que justifican la adopción de otras medidas adicionales como las comentadas con anterioridad para atenuar la posibilidad de que se verifiquen en la realidad supuestos de doble venta inmobiliaria.

Llegado a este punto cabe acotar que la doble venta puede acontecer en nuestra realidad, debido, fundamentalmente, a las deficiencias que se suscitan en la práctica registral. La posible solución de este conflicto, ante el silencio normativo que ya se ha comentado, estaría en manos de los tribunales, quienes deberán determinar cuál de los titulares mantendría el dominio sobre el bien. No obstante, a juicio de estos autores se considera que no debe ser obviada la seguridad que brinda el Registro de la Propiedad para el tráfico jurídico y la protección que se le otorga a aquella persona que actúa de buena fe y de forma diligente inscribe su título en el registro.

(18) *Vid.* artículo 70. 1. 2 del Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011.

Bibliografía

I. Fuentes doctrinales

- CASTILLO FREYRE, Mario, *Estudio sobre el contrato de compraventa*, Ediciones Legales, Lima, 2003; *El bien materia del contrato de compraventa*, 2.^a edición, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1995.
- CORNEJO, Américo Atilio, *Derecho Registral*, Astrea, Buenos Aires, 1994.
- DÍEZ-PICAZO, Luis, Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, volumen II, Tecnos, Madrid, 1992; *Sistema de Derecho Civil*, volumen III, 6.^a edición, Tecnos, Madrid, 1997.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil*, 30.^a edición, Civitas, Pamplona, 2009.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, 1924.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio, “El principio de fe pública registral (I)”, en *Anuario de Derecho Civil*, Núm. LXI-2, abril 2008; *Repertorio de Jurisprudencia* 2008, Núm. 5502.
- RIVAS MARTÍNEZ, Juan José, *La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo*, X Curso Iberoamericano de Derecho Registral, Universidad Autónoma de Madrid, 25 de octubre al 12 de noviembre de 2010.
- ROCA SASTRE, Ramón María, Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, tomo II—*Fundamentos de la publicidad registral*, 8.^a edición, Bosch, Barcelona, 1995.
- VELA SÁNCHEZ, Antonio José, “La fe pública registral en las ventas judiciales derivadas de embargos inmobiliarios”, en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LX, fascículo I, 2007; Sentencia del Tribunal Supremo Español de 5 de mayo de 2008, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año XL, septiembre-octubre, 1964, Núms. 436-437.

II. Fuentes legales

- Código Civil, Ley No. 59/1987 de 16 de julio (Anotado y concordado)*, a cargo de Leonardo B., PÉREZ GALLARDO, Ediciones ONBC, 2007.
- Código Civil de la República Argentina*, a cargo de Francisco FERRER, Graciela MEDINA, María Josefa MÉNDEZ COSTA (Directores), *Código Civil comentado. Doctrina-Jurisprudencia-Bibliografía*, tomos I-V, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 2004.
- Código Civil de Bolivia de 2 de abril de 1976*. Sistema de Doctrina, Jurisprudencia y Legislación “J.D.L”. Poder Judicial de Bolivia. Consejo de la Judicatura. Departamento de Sistemas e Informática. Red de Información Jurídica. Legislación Andina. Disponible en: <http://190.41.250.173/rij/>. Consultado el 11 de mayo de 2008; *Código Civil de Chile*. Actualizado hasta el año 2000. Red de Información Jurídica. Legislación Andina. Disponible en: <http://190.41.250.173/rij/>. Consultado el 11 de mayo de 2008; *Código Civil de España de 6 de octubre de 1888*, Editorial Tecnos, Madrid, 2002.

- Código Civil de Perú. Decreto Legislativo 295 de 24 de julio de 1984.* Red de Información Jurídica. Legislación Andina. Disponible en: <http://190.41.250.173/rrij/>. Consultado el 11 de mayo de 2008; *Código Civil de Portugal de 25 de noviembre de 1966.* Disponible en: www.verbojuridico.net. Consultado el 11 de noviembre de 2008.
- Ley General de la Vivienda.* Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Marta FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Zurely RODRÍGUEZ REINA, Editorial Ciencias Sociales, La Habana, 2004.
- Ley General de la Vivienda. Concordada y anotada con las disposiciones complementarias del Instituto nacional de la Vivienda, las provenientes del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular y las sentencias de la Sala de la Especialidad del propio máximo órgano de justicia, así como comentada con criterios de la doctrina científica,* Melquiades M. ESPINOSA JIMÉNEZ, Rebeca HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Ediciones ONBC, La Habana, 2009.
- Compilación de Derecho Notarial, Separata de Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial, número 4, 2005.*a cargo de Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Julliett ALMAGUER MONTERO, Nancy C. OJEDA RODRÍGUEZ (Compiladores).
- Ley Hipotecaria,* Ministerio de Justicia, La Habana, 1999; *Manual del Registrador de la Propiedad, Versión número 2, "El procedimiento Registral",* Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio, Ministerio de Justicia, La Habana, febrero de 2008; *Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011.*