

# EL DRET IMMOBILIARI REGISTRAL ESPANYOL

# DENOMINACIÓ DE LA DISCIPLINA

Ha estat anomenat indistintament dret immobiliari registral, dret immobiliari, dret registral, dret del registre de la propietat o dret hipotecari. Aquesta darrera és la denominació més tradicional i la que ha cristal·litzat a Espanya en l'àmbit legislatiu (la legislació que regula aquesta matèria s'anomena a Espanya "legislació hipotecària"), sens dubte per la importància que el dret real d'hipoteca va tenir en el naixement de la institució registral, a la seua importància actual i al fet de ser la hipoteca el dret real de constitució registral per excel·lència. Malgrat això, encara que la llei que el regula s'anomena "hipotecària", aquesta denominació tradicional és insuficient per a designar el contingut actual d'aquesta branca del Dret privat. Per això, amb ROCA SASTRE, acceptarem la denominació dret immobiliari registral com la més correcta.

- I, amb el mateix autor, podem **definir-lo** com "aquella part del Dret civil que regula la constatació al Registre de la Propietat de la constitució, reconeixement, declaració, transmissió, modificació i extinció dels drets reals sobre finques i els efectes de la dita registració, així com l'expressió i efectes de les garanties estrictament registrals".

# CONCEPTE I OBJECTE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

- Sol donar-se des del triple punt de vista de cadascun dels tres paràgrafs de l'art. 1 de la LH:
- 1. El Registre de la Propietat com a institució. Art.1.1 LH:
  - *El Registre de la Propietat té per objecte la inscripció i anotació dels actes i contractes relatius al domini i resta de drets reals sobre béns immobles.*
- 2. El Registre de la Propietat com a oficina pública. Art. 1.2 LH:
  - *Les esmentades inscripcions o anotacions es fan en el registre en la circumscripció territorial del qual radiquen els immobles.*
- 3. El registre de la Propietat com a conjunt de llibres. Art.1.3 LH:
  - *Els assentaments del registre, practicats en els llibres que es determinen en els articles 238 i s., pel que fa als drets inscriptibles, estan sota la protecció dels tribunals i produeixen tots llurs efectes mentre no es declare la seua inexactitud en els termes establits en aquesta llei.*
  - Tot això tenint en compte que la **finalitat bàsica** que persegueix no és tant la “inscripció” o “anotació” en si mateixes, sinó més aviat la *publicitat “erga omnes”* que se'n deriva, i que aconseguix:
    - a) una major seguretat jurídica del tràfic immobiliari; i
    - b) al mateix temps, i per damunt d'aquesta, una base més sòlida per a tota aquella part del crèdit i de l'activitat financera que es recolza en la riquesa immobiliària.

# LA FINCA EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT: EL FULL REAL

- La finca és l'element bàsic del nostre sistema hipotecari, com resulta de l'art. 8 LH:
- *“Cada finca té, des del moment en què s'inscriba per primera vegada, un número diferent i correlatiu”.*
- Art. 243 LH:
- *“El Registre de la Propietat es portarà obrint-ne un de particular a cada finca en el llibre corresponent. Totes les inscripcions, anotacions i cancel·lacions posteriors relatives a la mateixa finca es practicaran a continuació, sense deixar buits entre els assentaments.”*
- El Registre espanyol segueix el sistema de “full real”, val a dir, l'ordenació del Registre per finques i no per titulars (com el sistema francès de “full personal”).

# FINCA EN SENTIT MATERIAL I REGISTRAL

- En **sentit material** finca és “la superfície de l’escorça terrestre delimitada per una línia poligonal tancada, amb llurs parts integrants i pertinences”.
- En **sentit registral**, nogensmenys, finca és “tot allò que obri full registral”, un concepte formal, “una entitat objectiva registral determinada per un número propi i un full particular”.
- Així, la finca registral pot coincidir amb la finca en sentit material o no coincidir-hi, perquè hi ha finques registrals que no són finques en sentit material i és possible que una finca material figure en el Registre com a diverses finques registrals i viceversa.

# FINQUES ESPECIALS

- Són totes aquelles que, sense reunir les circumstàncies de les finques normals o materials, reben un tracte hipotecari idèntic a efectes de l'obertura del corresponent full registral. Alguns exemples són:
  - 1. Els ferrocarrils, les mines i altres concessions administratives inscriptibles.
  - 2. L'aigua.
  - 3. Les anomenades “finques discontinúes”, val a dir, explotacions agrícoles que formen una unitat orgànica encara que estiguen formades per predis no adjacents, i explotacions industrials que formen un cos de béns units o dependents entre si (art. 8.3.1 LH).
  - 4. Els edificis en règim de propietat horitzontal (art, 8.3, 4 i 5 LH), als quals s'obri un full per a l'edifici en conjunt i tants fulls com pisos o locals existisquen constituïts en entitats independents.
  - 5. Les autopistes de peatge.
  - 6. Les urbanitzacions privades, els garatges, l'aprofitament per torns, els ports esportius, etc.

# LA IMMATRICULACIÓ DE LA FINCA

- S'anomena immatriculació la primera inscripció d'una finca al Registre de la Propietat, o siga, el seu naixement a la vida registral.
- L'art. 7.1 LH disposa que:
- *La primera inscripció de cada finca en el Registre de la Propietat és de domini i es practica d'acord amb els procediments regulats en el Títol VI d'aquesta llei*".
- Tals procediments són els prevists en l'art. 199 i s. LH, desenvolupats pel RH:
- a) Expedient de domini.
- b) Títol públic d'adquisició, complementat amb acta de notorietat quan no s'acredite de manera fefaent el títol adqisitiu del transmitent o alienant.
- c) Certificació administrativa, sols en els casos prevists en l'art. 206.
- A part dels mitjans assenyalats, hi ha també altres possibles vies d'ingrés de la finca en el Registre:
- 1. Les que puguen determinar lleis o disposicions especials que declaren directament inscriptibles determinats títols.
- 2. La virtualitat immatriculadora de les inscripcions de concessions administratives.
- 3. La inscriptibilitat directa de les sentències fermes declaratives del domini, segons jurisprudència del Tribunal Suprem.
-

# ASSENTAMENTS PRACTICATS AL REGISTRE

- **1. Assentament de presentació:** és l'estès en el Llibre Diari d'Operacions del Registre, l'objecte del qual és fer constar el moment (dia i hora) d'ingrés de cada títol presentat per a inscripció. L'assentament de presentació és el que determina la prioritat (art. 24 i 25 LH); tanca el registre als títols posteriors contradictoris, i està subjecte a un termini de vigència de 60 dies hàbils.
- **2. Inscripció:** és un assentament principal, definitiu i de caràcter positiu que es practica en el Llibre d'Inscripcions i en el qual es fa constar d'una manera completa la constitució, transmissió o modificació d'un dret real immobiliari.
- Està subjecta als requisits generals que determina l'art. 9 LH, desenvolupat per l'art. 51 RH, i és el tipus d'assentament que reflecteix amb caràcter general el tràfic immobiliari.



# ASSENTAMENTS PRACTICATS EN EL REGISTRE

- **3. L'anotació preventiva** és una manera de reflectir situacions no plenament constituïdes o consolidades, val a dir, situacions en vies de formació o controvertides, que són així emparades provisionalment en la publicitat registral per a garantir la seua existència futura perfecta. Té per objecte una triple finalitat:
  - a) assegurar el resultat d'un judici,
  - b) garantir un dret perfecte però no consumat,
  - c) o preparar un assentament posterior definitiu.
- El més característic de les anotacions preventives és, per tant, la seua *provisionalitat*, raó per la qual són subjectes a un termini de caducitat, normalment prorrogable, i que, amb caràcter general i llevat els casos especialment establits, és de quatre anys (art. 86 LH).
- Les anotacions preventives tenen també els seus requisits i circumstàncies generals i particulars, a més de les de les inscripcions dels art. 9 LH i 51 RH.

# ASSENTAMENTS PRACTICATS EN EL REGISTRE

**4. La nota marginal** és l'assentament registral que es consigna al marge del full. Està subordinada a l'assentament al marge del qual es practica. N'hi ha de tres tipus:

- - De modificació jurídica, com és el compliment d'una condició o termini.
- - Succedànies d'assentaments principals, com és la subrogació en hipoteca.
- - D'oficina, que són les que tenen per objecte relacionar i coordinar uns assentaments amb altres, i que faciliten la utilització dels Llibres del Registre.

(V. LH, arts. 15, 23, 143 i 144)

**5. Cancel·lació.** És un assentament accessori i definitiu que extingeix un assentament anterior, i a conseqüència del qual es presumeix extingit el dret a què aital assentament cancel·lat es refereix.

- Art. 97 LH:
- “Cancel·lat un assentament es presumeix extingit el dret a què aital assentament es refereix.”
- És una presumpció *iuris tantum*.

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- S'anomenen tradicionalment “principis hipotecaris” aquells principis rectors o axiomes bàsics pels quals es regeix el Dret immobiliari registral. Aquests principis rectors són recollits en diversos preceptes fonamentals de la legislació hipotecària que constitueixen allò que podríem considerar el seu esquelet, el contingut medul·lar d'aquesta disciplina.
- Els principis hipotecaris admesos per la doctrina en el dret immobiliari registral espanyol són: el principi de rogació, el de legalitat, el de tracte successiu, el d'especialitat, el de prioritat i el de publicitat; aquest darrer sol descompondre's en publicitat formal i material; i aquesta darrera en altres dos principis fonamentals, puix són els efectes de la inscripció: el principi de legitimació i el de fe pública registral.

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- A) EL PRINCIPI DE ROGACIÓ
- La rogació significa que el registrador no actua d'ofici sinó a instància de part o per mandat de l'autoritat judicial o administrativa. Val a dir, no posa en marxa el mecanisme del procediment registral. Així resulta de l'art. 6 LH, en dir que:
  - *La inscripció dels títols en el Registre pot demanar-se, indistintament:*
    - a) *Per l'adquirent del dret.*
    - b) *Pel transmitent.*
    - c) *Per qui tinga interès a assegurar el dret que s'ha d'inscriure.*
    - d) *Per qui tinga la representació de qualsevol d'aquests.*

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- B) EL PRINCIPI D'ESPECIALITAT.
- És aquell segons el qual la finca, el dret i la persona del titular d'aquest han d'estar perfectament determinats i constar al lloc que els pertoque en el Registre.
- L'ordenació del registre espanyol es fa mitjançant el sistema de "full real", val a dir, obrint un historial o full a cada finca i no a cada propietari, com succeeix en els sistemes de "full personal", com és el francès.
- L'art. 243 LH diu que *"El Registre de la propietat es durà obrint un full particular a cada finca en el Llibre corresponent..."*
- L'art. 8 LH assenyala que *"Cada finca tindrà des del moment en què s'inscriu per primera volta, un número diferent i correlatiu."*
- El principi d'especialitat es projecta també sobre les circumstàncies relatives al dret i al titular. L'art. 9 LH les arreplega en general per a les inscripcions i es complementa amb l'art. 51 RH. Cada tipus d'assentament té també les seues pròpies circumstàncies generals, a banda de les específiques del dret concret que s'ha de reflectir. Tot el registre immobiliari es basa en un rigorós formalisme que busca, a part de la uniformitat en el contingut dels assentaments, una claredat que permeta la correcta delimitació i circulació del dret.

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- C) EL PRINCIPI DE LEGALITAT.
- Té la doble manifestació següent:
- 1. Exigència de titulació pública o autèntica. Art. 3 LH:
- *Perquè puguem ser inscrits els títols expressats en l'article anterior, han d'estar consignats en escriptura pública, executòria o document autèntic expedit per l'Autoritat judicial o pel Govern o llurs Agents en la forma que prescriuen els reglaments.*
- 2. Qualificació del registrador. Art. 18 LH:
- *Els registradors qualificaran sota la seua responsabilitat la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota classe, segons els quals se sol·licite la inscripció, així com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius continguts en les escriptures públiques, pel que en resulte d'aquestes i dels assentaments del Registre.*
- *El termini màxim per a inscriure el document és de quinze dies, comptadors des de la data de l'assentament de presentació.*

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- D) EL PRINCIPI DE TRACTE SUCCESSIU
- Consisteix en l'exigència que estiga prèviament inscrit o anotat el dret de la persona que atorgue l'acte inscriptible, perquè pugui practicar-se l'assentament registral.
- El principi de tracte successiu existeix en tots els sistemes registrals duts per finques i té per objecte mantenir l'ordre regular dels titulars registrals successius, de manera que els actes dispositius i els seus assentaments formen un encadenament perfecte, com si derivassen els uns dels altres sense solució de continuïtat. Es tracta d'aconseguir, com diu ROCA, que “el transmissiu d'avui siga l'adquirent d'ahir, i l'adquirent d'avui el transmissiu de demà, i així successivament”.
- Aquest principi hipotecari s'arregla en l'art. 20 LH, els paràgrafs 1 i 2 del qual diuen:
  - *Per inscriure o anotar títols pels quals es declaren, transmeten, graven, modifiquen o extingeixen el domini i la resta de drets reals sobre immobles, haurà de constar inscrit o anotat el dret de la persona que atorgue o en nom de la qual siguin atorgats els actes referits.*
  - *En cas de resultar inscrit aquell dret a favor de persona distinta de la que atorgue la transmissió o gravamen, els registradors denegaran la inscripció sol·licitada.*
- L'art. 20 LH preveu també algunes excepcions al principi, així com supòsits d'allò que es coneix com a “tracte abreujat”, val a dir, la possibilitat d'arreglar més d'una transmissió en un únic assentament per raons d'economia registral.

# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- E) EL PRINCIPI DE PRIORITAT.

- Es basa en l'axioma "prior tempore, potior iure" (*el primer en el temps és preferent en dret*).

No està desenvolupat específicament, però és confirmat pels art. 17, 24, 25 i 248 LH, amb **dos aspectes**:

- **1. En el seu aspecte substantiu o material** determina l'efecte exclouent i l'efecte jeràrquic:
  - a) L'efecte exclouent es produeix entre drets reals d'impossible coexistència sobre una mateixa finca; en aquest cas, el dret que arriba primer al Registre, tanca aquest per als incompatibles que hi arriben posteriorment.
  - b) L'efecte jeràrquic es produeix entre drets reals compatibles entre si; en aquest cas, el principi de prioritat sols atribueix prelación o rang: qui primer arriba al Registre és preferent enfront del qui arriba després.
- **2. El principi de prioritat en el seu aspecte formal** determina la manera de procedir del registrador davant els títols compatibles o incompatibles que acudeixen a la registració, de manera que:
  - a) Si el títol posteriorment presentat és incompatible, s'ordena al registrador que li tanque el registre.
  - b) Si el títol posteriorment presentat és compatible, s'ordena al registrador que guardi en el seu despatx el mateix ordre cronològic que resulta de la presentació en el Diari.
- En l'ordre civil, la prioritat la marca la data en què es constitueix el dret real, d'acord amb la teoria del títol i el mode.
- b) En l'ordre registral la prioritat la marca la data d'ingrés del títol en el Registre de la Propietat. De manera que, malgrat la teoria del títol i el mode, el dret real no està plenament constituït "erga omnes" fins que no s'inscriu. Ací la data determinant és la de l'ingrés del títol en el Registre, val a dir, la **data de l'assentament de presentació**.



# ELS PRINCIPIS HIPOTECARIS

- F) EL PRINCIPI DE PUBLICITAT

És, sens dubte, el principi fonamental de la nostra legislació hipotecària i de tot el Dret immobiliari registral, perquè la publicitat, en la seua doble manifestació formal i material, és la finalitat bàsica que persegueix el Registre de la Propietat. El principi de publicitat té dos principis derivats, el de legitimació i fe pública registral, que són alhora els efectes de la inscripció.

# LA PUBLICITAT REGISTRAL

- LACRUZ defineix la **publicitat registral immobiliària** com “una activitat organitzada administrativament, de naturalesa semblant a la jurisdicció voluntària, adreçada a donar a conèixer la situació jurídica dels immobles mitjançant la seua descripció en llibres oficials practicada resseguint el procediment legalment establert”.
- La finalitat bàsica d'aquesta publicitat no és cap altre que la seguretat o protecció del tràfic jurídic, degudament combinada amb la seguretat dels drets.

# PUBLICITAT EN SENTIT FORMAL

- *Art. 221 LH: Els Registres són públics per a qui tinga interès conegut a esbrinar l'estat dels béns immobles o drets reals inscrits.*
- La publicitat formal es fa efectiva mitjançant:
  - 1. L'exhibició dels Llibres del Registre, però sense traure'ls de l'oficina registral i amb les precaucions adients per a la seua conservació (222.1 LH).
  - 2. Les notes simples: manifestacions del contingut dels assentaments, consistents en un extracte succint del contingut dels relatius a una finca, amb valor merament informatiu (222.2 LH).
  - 3. Certificacions, que són documents públics, expedits i signats pels registradors, i que poden ser literals o en relació (223 LH).
  - 4. Certificacions amb informació continuada, en les quals, a més de certificar, s'informa dels assentaments de presentació que es practiquen en els 30 dies naturals següents (354, 355 RH).
  - 5. Deure d'informació dels registradors a qualsevol persona que ho sol·licite, en matèries relacionades amb el Registre.
  - 6. Obligacions imposades als notaris, com la de sol·licitar del registrador informació de la situació dels immobles abans d'atorgar qualsevol escriptura d'adquisició del domini o de drets reals sobre aquests (art. 175 Reglament notarial).

# PUBLICITAT EN SENTIT MATERIAL

- El Registre no sols publica titularitats sinó que, a més, les garanteix, puix que la publicitat material és la presumpció de veracitat que hi va unida en els assentaments del Registre.
- Del principi de publicitat material es deriven altres dos principis que són els efectes de la inscripció, el principi de legitimació i el principi de fe pública registral. Per a la seua comprensió cal partir del caràcter normalment declaratiu i voluntari que té la inscripció en el nostre Dret, la qual cosa permet distingir dues esferes: la *realitat jurídica extraregistral* i el *món registral* contingut en els assentaments del Registre. Ambdues esferes en principi han de coincidir, perquè el Registre va dirigit a reflectir la realitat jurídica; però en algun cas aquestes dues esferes jurídiques podrien no coincidir, i llavors es planteja la qüestió de quina ha de prevaldre:

- 1. *Si la divergència afecta solament el titular registral*, es presumeix “*iuris tantum*” l’exactitud del Registre. De manera que pot prevaldre la realitat extraregstral si es demostra la inexactitud del Registre. Aquest és l’anomenat **principi de legitimació**, que en el nostre Dret arpleguen els art. 1.3, 38 i 97 LH.
- 2. *Si la divergència afecta tercers adquirents* que confien en allò que el Registre publica, aleshores l’exactitud i integritat del Registre es presumeix “*iuris et de iure*” en atenció a la seguretat del tràfic jurídic. És l’anomenat **principi de fe pública registral**, que es presenta amb un doble aspecte:
  - - positiu, en l’art. 34 LH.
  - - negatiu, en l’art. 32 LH.

# PUBLICITAT MATERIAL: EL PRINCIPI DE LEGITIMACIÓ REGISTRAL

És la presumpció *iuris tantum* que els drets reals inscrits existeixen en la realitat i pertanyen al seu titular en la forma que determina l'assentament respectiu.

## A. CONSEQÜÈNCIES SUBSTANTIVES.

- 1. En cas de divergència entre el Registre i la realitat extraregstral el principi de legitimació protegeix **la inscripció**, que **produirà tots els seus efectes mentre que no se'n declare la inexactitud** (v. art. 1.3 LH)
- 2. **Presumpció d'existència del dret i pertinença al titular registral.** Art. 38.1 i 2 LH:
  - “A tots els efectes legals es presumirà que els drets reals inscrits en el Registre existeixen i pertanyen al seu titular en la forma determinada per l'assentament respectiu. D'igual manera es presumirà que qui tinga inscrit el domini dels immobles o drets reals en té la possessió.
  - Com a conseqüència, no podrà exercir-se cap acció contradictòria del domini d'immobles o drets reals inscrits a nom de persona o entitat determinada, sense que, prèviament o alhora, s'entauli demanda de nul·litat o cancel·lació de la inscripció corresponent...”
- 3. La legitimació **facilita la usucapió.** Art. 35 LH:
  - *Als efectes de la prescripció adquisitiva a favor del titular inscrit serà just títol la inscripció, i es presumirà que aquell ha posseït públicament, pacíficament, ininterrompudament i de bona fe durant el temps de vigència del seu assentament i dels assentaments anteriors dels quals siga causa.*

# PUBLICITAT MATERIAL: EL PRINCIPI DE LEGITIMACIÓ REGISTRAL

- B. CONSEQÜÈNCIES PROCESSALS.
- El principi de legitimació registral també incideix en el camp processal, i es pot distingir segons actue el titular com a demandant, com a demandat o com a tercer:
- **1. Com a demandant:**
- a) La possibilitat d'exercir les accions reivindicatòria, confessòria i negatòria, sense necessitat d'acreditar més títol de domini o del seu dret que la inscripció.
- b) Exercir en un procediment especial, regulat per l'art. 41 LH, les accions reals derivades dels drets inscrits, contra qui, sense títol inscrit, s'opose a aquells drets o pertorbe el seu exercici.
- **2. Com a demandat:**
- La conseqüència processal més important és la necessitat d'impugnar l'assentament que el protegeix, si es pretén d'exercir una acció contradictòria d'aquest.
- **3. Com a tercer:**
- La conseqüència fonamental és l'anomenada "terceria registral", o possibilitat de paraitzar tot procediment de constrenyiment en què mitjançant certificació del Registre es demostre que els béns o drets consten inscrits a favor de persona distinta d'aquella contra la qual es va fer l'embargament o se segueix el procediment (art. 38.3 LH). Vegeu també l'art. 696 LEC.

# PUBLICITAT MATERIAL: EL PRINCIPI DE FE PÚBLICA REGISTRAL

- Es presumeix *iuris et de iure* que el contingut del Registre és exacte i íntegre respecte al tercer que adquireix confiant en l'aparença que publica el Registre i inscriu la seua adquisició”.
- El principi de fe pública registral no té una formulació única, sinó que s'arregla en una sèrie d'articles de la Llei Hipotecària, bàsicament els art. 31, 32, 33, 34, 37 i 40. En la doctrina hi ha disparitat sobre la significació exacta del conjunt de tots, tot i que, manera de síntesi, sol explicar-se el principi de fe pública registral al voltant d'una doble actuació o presumpció:
- **1. A virtut del principi de fe pública registral el contingut del Registre es presumeix exacte.** És l'anomenada “presumpció positiva de veracitat”, formulada en l'art. 34 LH:
  - *El tercer que de bona fe adquireix a títol onerós algun dret de persona que al Registre aparega amb facultat de transmetre'l, serà mantingut en la seua adquisició, una volta que haja inscrit el seu dret, encara que després s'anul·le o resolga el de l'atorgant per causes que no consten en el mateix Registre.*
  - *La bona fe del tercer es presumeix sempre mentre no es prove que coneixia la inexactitud del Registre.*
  - *Els adquirents a títol gratuït no gaudiran de més protecció registral que la que tingué el seu causant o transferent.*
- **2. Segons el principi de fe pública registral, el contingut del Registre es presumeix íntegre.** Val a dir, que no sols es presumeix que el que és inscrit existeix, sinó també que el que no és inscrit no existeix. És l'anomenada “presumpció negativa de veracitat” de l'art. 32 LH:
  - *Els títols de domini o d'altres drets reals sobre béns immobles que no estiguen degudament inscrits o anotats en el Registre de la Propietat, no perjudiquen tercers.*



# PUBLICITAT MATERIAL: EL PRINCIPI DE FE PÚBLICA REGISTRAL

- La **conseqüència** de l'art. 34 LH és que el tercer adquirent és protegit en la seua adquisició enfront de l'exercici de l'acció de resolució o anul·lació del dret del transmitent. Amb el resultat que sempre que el titular registral transmitent no siga el vertader propietari, es donarà lloc a una autèntica *adquisició "a non domino"* instantània, en la qual l'adquirent esdevé propietari sense necessitat de complir els terminis de la usucapió.
- La realitat jurídica extraregstral és vençuda per l'aparença creada pel Registre, en interès de la seguretat del tràfic jurídic immobiliari. El titular civil que no inscriu en el Registre es pot veure privat del seu dret pel tercer hipotecari de l'art. 34 LH.
- V. també art. 1.473 CC, sobre doble venda.