

<b>I. Introducción</b> . . . . .	15
<b>II. Aproximación: cuestiones sobre contrato de compraventa y transmisión de la propiedad en el Código Civil</b> . . . . .	19
1. La obligación de entrega del vendedor . . . . .	21
2. Entrega de la cosa vendida y tradición . . . . .	28
3. La validez de la venta de cosa ajena . . . . .	32
3.1. Delimitación . . . . .	32
3.2. La validez del contrato, con carácter general . . . . .	34
3.3. La posible invalidez de la venta de cosa ajena . . . . .	41
<b>III. Delimitación del supuesto de hecho del artículo 1473 del Código Civil</b> . . . . .	45
1. El ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil: doble venta y venta de cosa ajena . . . . .	47
1.1. La jurisprudencia de los años 90 como punto de partida: el artículo 1473 del Código Civil no es aplicable a la venta de inmueble ajeno . . . . .	47
1.2. La inclusión de la doble venta y de la venta de cosa ajena en el artículo 1473 del Código Civil: la STS (1.ª, Pleno) de 7 de septiembre de 2007 . . . . .	52
1.3. El ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil según la jurisprudencia posterior . . . . .	57
2. Requisitos de la doble venta (artículo 1473 CC) . . . . .	65
2.1. Requisitos subjetivos . . . . .	65
2.2. Requisito objetivo: identidad del inmueble vendido . . . . .	68
2.3. Concurrencia de contratos . . . . .	70
2.3.1. <i>Existencia de dos o más contratos</i> . . . . .	70
2.3.2. <i>Contratos de compraventa u otros traslativos del dominio</i> . . . . .	72
2.3.3. <i>Contratos válidos</i> . . . . .	75
2.3.4. <i>Contratos subsistentes. En especial, la resolución del contrato</i> . . . . .	78

2.4.	La necesaria buena fe del comprador preferido . . . . .	80
2.4.1.	<i>De la omisión de la buena fe en el artículo 1473.II del Código Civil a su protagonismo actual . . . . .</i>	80
2.4.2.	<i>Objeto de la buena fe . . . . .</i>	83
2.4.3.	<i>La buena fe del comprador: presunción, prueba de la mala fe y diligencia exigible . . . . .</i>	88
<b>IV.</b>	<b>La relación entre el artículo 1473 y el artículo 609 del Código Civil . . . . .</b>	<b>99</b>
1.	El artículo 1473 como reflejo del artículo 609 del Código Civil . . . . .	101
2.	El artículo 1473 del Código Civil como norma que resuelve un conflicto particular mediante la preferencia entre compradores . . . . .	109
3.	La adquisición de la propiedad por el comprador preferido . . . . .	117
3.1.	El artículo 1473 del Código Civil y la adquisición a non domino del comprador que inscribe en el Registro de la Propiedad . . . . .	117
3.2.	La adquisición del primer comprador, en caso de mala fe en el segundo . . . . .	122
<b>V.</b>	<b>Los criterios para determinar la prioridad entre compradores del mismo inmueble . . . . .</b>	<b>131</b>
1.	La inscripción en el Registro de la Propiedad . . . . .	133
1.1.	La preferencia del comprador que inscribe como expresión del artículo 32 de la Ley Hipotecaria . . . . .	133
1.2.	Cuestiones acerca de la inscripción . . . . .	139
1.2.1.	<i>La preferencia del inmatriculante . . . . .</i>	140
1.2.2.	<i>La doble inmatriculación de la fina vendida . . . . .</i>	144
2.	La prioridad en la posesión . . . . .	145
3.	La antigüedad del título . . . . .	151
<b>VI.</b>	<b>La tutela del comprador no preferido . . . . .</b>	<b>155</b>
1.	Las vías de reclamación del comprador no preferido . . . . .	157
2.	La impugnación del contrato por vicios del consentimiento: el dolo y el error sobre la ajenidad del inmueble . . . . .	159
3.	El incumplimiento contractual del doble vendedor . . . . .	164
3.1.	El concepto de incumplimiento . . . . .	166
3.1.1.	<i>La imposibilidad sobrevenida de cumplimiento por el doble vendedor . . . . .</i>	166
3.1.2.	<i>La falta de transmisión de la propiedad sobre el inmueble y la invalidez del pago . . . . .</i>	168
3.2.	Los remedios ante el incumplimiento: el artículo 1124 del Código Civil . . . . .	175
3.2.1.	<i>La opción por el cumplimiento . . . . .</i>	177
3.2.1.1.	Las circunstancias de la doble venta y la posibilidad del cumplimiento <i>in natura</i> . . . . .	177
3.2.1.2.	La determinación del equivalente económico del inmueble . . . . .	181

3.2.2.	<i>La resolución del contrato de compraventa por concurrencia de dos o más ventas</i> . . . . .	188
3.2.2.1.	Los requisitos del incumplimiento resolutorio del vendedor. . . . .	188
3.2.2.2.	Los efectos de la resolución del contrato . . . . .	192
3.3.	El plazo para reclamar por incumplimiento. . . . .	194
4.	La suspensión del pago del precio por el comprador no preferido . . . . .	199
5.	El saneamiento por evicción . . . . .	201
<b>VII.</b>	<b>La múltiple venta en el Fuero Nuevo</b> . . . . .	209
1.	Aproximación histórica: los antecedentes de la ley 566 del Fuero Nuevo . . . . .	211
2.	Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad . . . . .	218
2.1.	La naturaleza del contrato y la obligación de entrega de la cosa vendida. . . . .	218
2.2.	La transmisión de la propiedad y la condición suspensiva de la ley 565 del Fuero Nuevo. . . . .	222
3.	El supuesto de hecho de la ley 566 del Fuero Nuevo . . . . .	225
3.1.	Particularidades en cuanto a los requisitos de la venta múltiple . . . . .	225
3.2.	Ámbito de aplicación de la ley 566 del Fuero Nuevo: la doble venta o la venta de cosa ajena. . . . .	228
4.	La ley 566 del Fuero Nuevo como norma de preferencia entre compradores . . . . .	233
5.	Los criterios de preferencia entre compradores . . . . .	236
5.1.	La buena fe . . . . .	237
5.2.	La inscripción en el Registro de la Propiedad . . . . .	239
5.3.	La posesión . . . . .	240
5.4.	El pago en la forma convenida, si ninguno posee . . . . .	243
5.5.	El contrato de fecha fehaciente más antigua, si varios pagaron . . . . .	245
<b>VIII.</b>	<b>Recapitulación</b> . . . . .	247
<b>IX.</b>	<b>Bibliografía</b> . . . . .	259
<b>X.</b>	<b>Relación de sentencias</b> . . . . .	271