

I. Introducción	15
II. Aproximación: cuestiones sobre contrato de compraventa y transmisión de la propiedad en el Código Civil	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
III. Delimitación del supuesto de hecho del artículo 1473 del Código Civil	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. Existencia de dos o más contratos	70
2.3.2. Contratos de compraventa u otros traslativos del dominio	72
2.3.3. Contratos válidos	75
2.3.4. Contratos subsistentes. En especial, la resolución del contrato	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
IV.	La relación entre el artículo 1473 y el artículo 609 del Código Civil	99
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
V.	Los criterios para determinar la prioridad entre compradores del mismo inmueble	131
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
VI.	La tutela del comprador no preferido	155
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
VII. La múltiple venta en el Fuero Nuevo	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
VIII. Recapitulación	247
IX. Bibliografía	259
X. Relación de sentencias	271