



Universidad
Zaragoza

Trabajo de Fin de Grado

El Pacto de Reserva de Dominio en la Compraventa de Bienes Inmuebles

Autor

David Abril García

Directora

María Teresa Alonso

Facultad de Derecho. Universidad de Zaragoza
2019

ÍNDICE

ABREVIATURAS	3
INTRODUCCIÓN	4
I – CUESTIONES PREVIAS ACERCA DE LA RESERVA DE DOMINIO	5
1. ACERCAMIENTO AL CONCEPTO DE RESERVA DE DOMINIO.....	5
2. PRIMERAS REFERENCIAS JURISPRUDENCIALES A LA RESERVA DE DOMINIO EN NUESTRO ORDENAMIENTO.....	6
II - NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO. POSICIONES DOCTRINALES	8
1. LA RESERVA DE DOMINIO COMO CONDICIÓN SUSPENSIVA.....	9
2. LA RESERVA DE DOMINIO COMO CONDICIÓN RESOLUTORIA.....	12
3. LA RESERVA DE DOMINIO COMO DERECHO REAL DE GARANTÍA.....	13
4. LA RESERVA DE DOMINIO COMO DERECHO GRADUAL DE ADQUISICIÓN.....	14
5. LA RESERVA DE DOMINIO COMO TÉRMINO.....	15
III - PROBLEMÁTICA ADMISIBILIDAD DE LA RESERVA DE DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16
IV – EFECTOS DE LA RESERVA DE DOMINIO EN LA POSICIÓN JURÍDICA DE LAS PARTES	21
1. POSICIÓN JURÍDICA DEL VENDEDOR.....	21
2. POSICIÓN JURÍDICA DEL COMPRADOR.....	23
3. POSICIÓN JURÍDICA DE LOS TERCEROS ACREEDORES.....	25
V – JURISPRUDENCIA DESTACADA	27
VI – CONCLUSIÓN	30
BIBLIOGRAFIA	33

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
Arts.	Artículos
CC.	Código Civil
LC.	Ley Concursal
LH.	Ley Hipotecaria
LVPBM.	Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles
Pág.	Página
RH.	Reglamento Hipotecario
SAP.	Sentencia de la Audiencia Provincial
STS.	Sentencia del Tribunal Supremo

INTRODUCCIÓN

CUESTIONES TRATADAS EN EL TRABAJO DE FIN DE GRADO

A lo largo del presente Trabajo de Fin de Grado pretendo abordar la controvertida figura de la reserva de dominio, sobre la cuál data pronunciamiento del Alto Tribunal ya en febrero de 1894.

El objeto perseguido consiste en analizar las diferentes construcciones doctrinales que se han realizado en torno a la naturaleza jurídica del pacto, estudiar la inscribibilidad del mismo en el Registro de la Propiedad, destacando las posibles objeciones que se pueden oponer a la misma, y reconocer tanto la posición jurídica que ocupan las partes como las facultades de las que disponen los terceros acreedores de las mismas.

RAZÓN DE LA ELECCIÓN DEL TEMA Y JUSTIFICACIÓN DE SU INTERÉS

A mi juicio, no resulta sencillo encontrar una figura jurídica reconocida en nuestro ordenamiento hace más de un siglo que siga generando en la actualidad la controversia que acompaña al pacto de reserva de dominio.

Es precisamente esa discrepancia doctrinal el motivo fundamental que ha inclinado la balanza hacia la elección del tema, creando en mí un interés y unas ganas de ahondar en las diferentes razones que dan pie a que más de cien años después no se haya logrado un consenso en cuanto a la naturaleza jurídica del pacto.

Otro de los motivos que han resultado determinantes ha sido la frecuencia con la que la figura se emplea en el tráfico inmobiliario, haciendo de ella una institución con cierta relevancia en la actualidad a pesar de la incertidumbre que la rodea.

METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL DESARROLLO DEL TRABAJO

La metodología seguida a lo largo del presente Trabajo es de índole jurídica. Se proyecta fundamentalmente en la investigación de diferentes materiales y recursos, principalmente libros y manuales de autores de reconocido prestigio, pero también en la consulta de sitios web o resoluciones jurídicas relevantes, así como el análisis de sentencias destacadas que hayan marcado un antes y un después en la delimitación jurídica de la reserva de dominio.

I. CUESTIONES PREVIAS ACERCA DE LA RESERVA DE DOMINIO

1. ACERCAMIENTO AL CONCEPTO DE RESERVA DE DOMINIO

En el Ordenamiento Jurídico español el sistema de transmisión de la propiedad sigue la “Teoría del Título y el Modo”.

Dicha teoría sostiene que para la válida adquisición de la propiedad y de los demás derechos reales, han de concurrir dos actos jurídicos distintos: El contrato o acuerdo de voluntades por el que las partes convienen en transferir el derecho real – Título –, y el acto formal de entrega de la cosa – Modo –.

A través de la tradición (traditio) se adquiere la propiedad y los demás derechos reales, tal y como se desprende del artículo 609 del Código Civil¹.

La cláusula de la reserva de dominio, en su construcción clásica –entendida como condición suspensiva–, constituye sin embargo una excepción a la regla general de la tradición, pues en este caso, la propiedad no se transmite hasta que se efectúa el último pago.

El pacto de reserva de dominio es una figura de creación y configuración eminentemente jurisprudencial. No existe en el Ordenamiento Jurídico español una regulación legal que defina plenamente en que consiste la reserva de dominio y establezca un régimen jurídico aplicable, sino que encontramos pluralidad de regulaciones sectoriales aplicables a su concreto ámbito en el tráfico jurídico. Sin embargo, a pesar de las discrepancias doctrinales que rodean esta figura y la incertidumbre que genera no contar con una regulación propia, cabe establecer unos caracteres que nos ayuden a entender la función que cumple hoy día esta institución.

El pacto de reserva de dominio se configura como un acuerdo entre las partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, a través del cual se inserta una cláusula en el contrato (generalmente de compraventa) que determina la no transmisión de la propiedad al comprador mientras este no satisfaga la totalidad del precio acordado. Prima en este pacto el respeto a la autonomía de la voluntad de las partes, que, pese a la tradición, deciden que la propiedad de la cosa no se transmita hasta el pago del precio,

¹ Así, el artículo 609 CC establece que «La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición».

con un efecto equivalente al de una condición suspensiva sobre la transmisión de la propiedad.

Cumple por tanto una función de garantía, en un escenario dónde el vendedor ha cumplido su obligación de entrega del bien y busca asegurar que el comprador cumpla la suya referente al pago íntegro acordado. Ahora bien, -aunque la cuestión es controvertida- ello no significa que se configure como un derecho real de garantía.

Al vendedor, lo que le garantiza el pacto de reserva de dominio es que en caso de incumplimiento de la obligación de pago del precio por parte del comprador, ese vendedor impagado va a poder resolver el contrato, recuperando de este modo la posesión de la cosa –pues la propiedad no la había perdido-, y sin posibilidad de que le afecten eventuales derechos reales constituidos posteriormente sobre el bien, ni tampoco los derechos de los acreedores del comprador.

Se asegura de este modo una posición privilegiada sobre el bien hasta el momento de que se complete el pago del precio².

2. PRIMERAS REFERENCIAS JURISPRUDENCIALES A LA RESERVA DE DOMINIO EN NUESTRO ORDENAMIENTO

La reserva de dominio es una figura reconocida y aceptada en nuestro ordenamiento desde finales del siglo XIX, cuando se pronunció por primera vez el Tribunal Supremo a este respecto³. En la citada resolución de 16 de febrero de 1894, el Alto Tribunal ya muestra su conformidad a la licitud y validez del pacto.

Las razones que motivan el pronunciamiento en este sentido son dos fundamentalmente: De un lado, que el pacto no resulta contrario a la esencia del contrato en el que se inserta, pues nuestro ordenamiento admite la existencia de una compraventa en la cual no se trasmita la propiedad del bien vendido de manera inmediata.

De otro, que respeta los límites del principio de la autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del Código Civil.⁴

² ESPEJO LERDO DE TEJADA, M, *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, Civitas, Cizur Menor, Navarra, 2006. Pág. 58.

³ Véase STS de 16 de febrero de 1894.

⁴ El Art. 1255 CC recoge la posibilidad de los contratantes de «establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público».

La sentencia recoge expresamente que “*Semejante contrato es perfectamente lícito y obligatorio entre los que lo celebraron, y en nada se opone a los preceptos legales que se suponen infringidos, porque según el artículo 1255 del CC los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente*”.

Ha sido pues esta la doctrina seguida por el Tribunal hasta nuestros días, y si bien en el ámbito jurisprudencial no ha sido cuestionada la admisibilidad del pacto desde entonces, no ha sucedido lo mismo en el ámbito doctrinal, dónde las críticas más feroces se proyectaron inicialmente en la supuesta inmoralidad de determinados efectos que trae consigo la reserva de dominio como consecuencia del sometimiento del comprador a las condiciones impuestas por el vendedor.⁵

En la actualidad, con un derecho mucho más desarrollado y garante para el adquirente, más aún si es un consumidor, la controversia que suscita el pacto se focaliza mucho más en la tarea de dotar a la reserva de dominio de una naturaleza jurídica que satisfaga y se adecúe a la totalidad de sus características, y es precisamente esto en lo que nos vamos a centrar a continuación.

⁵ RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994. Pág. 22.

II. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO. POSICIONES DOCTRINALES

Sin duda el reto predominante en torno a la reserva de dominio ha sido la determinación de su naturaleza jurídica, como paso previo al establecimiento de su régimen jurídico.

En este sentido, se han formulado teorías muy diversas, lo que crea un estado de incertidumbre alrededor del pacto debido a que la elección de una u otra construcción condiciona las soluciones que se deben adoptar sobre los problemas que presenta la institución.

Fundamentalmente, entre las teorías acerca de la naturaleza jurídica de la reserva de dominio se pueden diferenciar entre las que abogan por que es el vendedor quien mantiene la propiedad en tanto no se pague completamente el precio aplazado, y aquellas que apuestan por que la propiedad se trasmite al comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato, habiéndose llegado a defender incluso una especie de “propiedad compartida”.

La primera de las tesis se conoce como tesis dominical o tesis clásica, siendo esta mayoritaria entre la doctrina por entender que es la que más se adapta a la aparente voluntad de las partes cuando suscriben una compraventa con reserva de dominio, pues, en efecto, si las partes declaran que el vendedor se reserva el dominio, lo más razonable parece entender que es precisamente esa su voluntad.⁶

A la segunda la conocemos como tesis garantista – por entender que el vendedor es únicamente titular de un derecho de garantía -, y ha cobrado fuerza especialmente en relación con los bienes muebles.

A continuación examinaremos varias de las diferentes construcciones que se han realizado en torno a la institución, enfatizando aquellas que cuenten con un apoyo mayor y analizando tanto los argumentos a favor cómo aquellos contrarios a las mismas.

⁶ Autores contrarios a la tesis clásica o dominical, como RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994. Pág. 31. Participan de esta opinión al reconocer que: «en principio, parece la concepción más próxima a la voluntad de las partes: no se trasmite la propiedad hasta el pago íntegro del precio». Pese a ello, a continuación enuncia una serie de argumentos contrarios a dicha construcción.

1. LA RESERVA DE DOMINIO COMO CONDICIÓN SUSPENSIVA

La configuración de la reserva de dominio como condición suspensiva se encuadra dentro de la ya citada tesis dominical o clásica. Goza, por tanto, de general acogida por parte de la doctrina, aunque también existen voces discrepantes que cuestionan la idoneidad de dicha configuración, ya sea en su conjunto o determinados aspectos.

Cabe entender si seguimos los parámetros de esta teoría que mediante el pacto de reserva de dominio se establece una condición suspensiva sobre la adquisición de la propiedad por el comprador, consistente en el pago de la totalidad del precio aplazado. Una vez satisfecho el último pago, la tradición que ya se había efectuado con anterioridad adquiere toda su fuerza y permite adquirir la propiedad.⁷

Por tanto, la configuración de la reserva de dominio como condición suspensiva determina que la tradición se encuentra condicionada, no desplegando la totalidad de sus efectos – en este caso la transmisión de la propiedad- en tanto no se ha realizado la condición que pesa sobre ella – el pago de la totalidad del precio aplazado-.⁸

El vendedor no pierde la propiedad mientras la condición persista y entretanto debe ser considerado propietario, pudiendo ejercitar las acciones en defensa de su derecho, incluso frente a terceros.

Esta construcción otorga una posición notablemente reforzada al vendedor en comparación con la que le otorgan otras teorías, lo cual se hace patente principalmente cuando se entra en conflicto con terceros acreedores del adquirente – contra los cuales cabe el ejercicio de una tercería de dominio – o contra terceros subadquirentes del comprador.⁹

Sin embargo, no explica la posición jurídica del comprador en tanto no haya satisfecho la totalidad del pago.

⁷ En este sentido se manifiesta DÍEZ- PICAZO Y GULLÓN, A, *Sistema de derecho civil*, vol. II, tomo II, 11ªedic, Tecnos, Madrid, 2015, pág. 30: «La opinión que ha preponderado en la jurisprudencia es la de que existe una condición suspensiva para la adquisición de la propiedad por el comprador, consistente en que pague la totalidad del precio aplazado. Coincidiendo con el último pago, la tradición efectuada con anterioridad adquiere todo su vigor para adquirir la propiedad. En suma, dicha tradición se encuentra condicionada. De ahí se deriva que el vendedor no pierda la propiedad entretanto y que deba ser considerado propietario, pudiendo ejercitar las acciones en defensa de su derecho. También se da eficacia al pacto frente a terceros».

⁸ Resulta relevante traer a colación lo dispuesto en el Art. 1120 CC, donde se dispone que «Los efectos de la obligación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquella. Esto no obstante, cuando la obligación imponga recíprocas prestaciones a los interesados se entenderán compensados unos con otros los frutos e intereses del tiempo en que hubiese estado pendiente la condición».

⁹ ANDREU MARTÍNEZ, M^B, *La reserva de dominio en el concurso*, Comares, Granada, 2009, pág. 10

El comprador es un poseedor con amplias facultades de uso, goce... Pero no es el propietario, y tampoco cabe considerar que a medida que vaya pagando diferentes cuotas el precio aplazado vaya adquiriendo cuotas de propiedad.

Por tanto cabe cuestionarse en qué posición deja esta tesis al comprador mientras no pague. A ojos de DÍEZ-PICAZO, *“no hay duda de que, si la traditio está condicionada, la condición hará que tenga una expectativa de ser propietario que debe estar protegida hasta el tiempo en el que la condición se debe cumplir, expectativa que se incorpora a su patrimonio y a su disponibilidad.”*¹⁰

Deberá entonces protegerse la expectativa legítima de ser propietario hasta el tiempo en que la condición se deba cumplir.

Hasta ahora hemos proyectado la condición sobre la tradición, entendiendo que la entrega no trasmite la propiedad hasta el completo pago del precio, sin embargo también se han suscitado discrepancias a este respecto.

Si bien la idea de que la condición recae sobre la tradición es la que cuenta con un mayor apoyo jurisprudencial, se ha llegado a argumentar a favor de que la condición recae verdaderamente sobre el contrato de compraventa – el cual no surte efecto hasta el pago del precio- o que la misma se proyecta sobre la transmisión de la propiedad – effectum iuris: la propiedad no se trasmite hasta el pago del precio-.¹¹

A este respecto, se ha señalado que la condición en ningún caso afecta a la perfección del contrato, pues las partes están obligadas en firme por el contrato que se ha perfeccionado por la mera concurrencia de voluntades¹², sino a la consumación del mismo – las partes están obligadas en firme por el contrato perfeccionado, pero aún no se han cumplido la totalidad de las obligaciones.-

El negocio desplegará sus efectos “ipso iure” cuando se verifique el completo pago del precio, lo que motiva la transferencia definitiva de lo vendido.

¹⁰ DÍEZ- PICAZO Y GULLÓN, A, *Sistema de derecho civil*, vol. II, tomo II, 11ªedic, Tecnos, Madrid, 2015, pág. 31.

¹¹ LOBATO GARCÍA-MIJÁN, M, *La reserva de dominio en la quiebra*, Civitas, Madrid, 1997. Pág. 53.

¹² El art. 1258 CC señala «Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley ».

Otras voces discrepantes con esta configuración no cuestionan aspectos determinados, sino la construcción en su conjunto. Entre estas voces destaca la de RIVERA¹³, quién expone que la condición, entendida como hecho incierto, difícilmente puede condicionar la relación jurídica. Da, además, una serie de argumentos contrarios a la admisión de la referida construcción, que cabe sintetizar de la siguiente forma:

De un lado, la posibilidad de estimar que el vendedor no cumple sus obligaciones contractuales, al carecer del ánimo de transmitir la propiedad propio de toda compraventa.

De otro, la falta de cualquier indicio que nos ayude a explicar la situación posesoria del comprador, lo que deja huérfana a una de las partes, generando inseguridad e indefensión.

Aunque posiblemente la crítica más feroz a la que ha tenido que hacer frente esta teoría consiste en la idea de que, si el pago del precio se considera una condición que suspende la transmisión de la propiedad, tal condición depende exclusivamente de la voluntad del comprador, lo que vulneraría frontalmente el artículo 1256 del Código Civil, dónde se señala que “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.¹⁴

A pesar de toda la controversia y las diferentes voces discrepantes, un sector mayoritario de la doctrina y casi la totalidad de la jurisprudencia mantienen la opinión de que resulta aceptable que la condición se limite a condicionar suspensivamente el efecto propio que, en nuestro ordenamiento, genera la perfecta ejecución de la teoría del título y el modo, que no es otro que la transmisión de la propiedad.¹⁵

Por lo tanto, cuando en epígrafes posteriores nos adentremos en el estudio de la posición jurídica de las partes, e incluso de los terceros, lo haremos siempre desde la perspectiva de la reserva de dominio entendida como condición suspensiva referida a la traditio.

¹³ RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, pág. 32.

¹⁴ CANO MARTINEZ DE VELASCO, J.I, *La reserva de dominio o la acción publiciana*, J.M. Bosch editor, Barcelona, 2001, pág. 50.

¹⁵ Así se desprende, entre otras, de la STS de 12 de marzo de 1993 o de la STS de 28 de abril de 2000, que estudiaremos con mayor profundidad más adelante.

2. LA RESERVA DE DOMINIO COMO CONDICIÓN RESOLUTORIA

En contraposición a la configuración anterior de la reserva de dominio como condición suspensiva, la admisión de esta concepción supone estimar que la propiedad del bien se transmite inmediatamente al comprador, una vez se haya perfeccionado el contrato y llevado a cabo la tradición.

En este caso, desde el momento de la venta el comprador adquiere el dominio de la cosa, pero gravada, y si se produce incumplimiento sobre la condición de pago del precio aplazado, es decir, cumplimiento de la condición resolutoria, el acreedor-vendedor contará con el derecho de resolución del contrato y la consecuente readquisición del bien totalmente liberado.

El vendedor, por tanto, dejará de ser el propietario del bien en el momento de perfección del contrato, si bien podrá llegar a recobrar la propiedad en el caso de que se incumpla la obligación de pago de algún plazo.¹⁶

En la práctica esta tesis tiene una relevancia notable en lo que a bienes inmuebles vendidos a plazos con reserva de dominio se refiere.

A tenor de lo anterior, encontramos los artículos 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario, preceptos que recogen la inscripción y cancelación de la misma respectivamente en el Registro de la Propiedad cuando el inmueble se encuentre sujeto a condición resolutoria.^{17 18}.

No solo encontramos manifestaciones de esta concepción en textos legales, sino que autores como RIVERA¹⁹ afirman que el Tribunal Supremo admite de facto esta tesis en la práctica en lo que a bienes inmuebles se refiere.

¹⁶ LOBATO GARCÍA-MIJÁN, M, *La reserva de dominio en la quiebra*, Civitas, Madrid, 1997, pág. 55.

¹⁷ Así, el art. 59 del RH establece « Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor. »

¹⁸ Por su parte el art. 175.6 RH dispone « Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.»

¹⁹ RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, pág. 33.

Ahora bien, esta configuración tampoco escapa a la ya habitual controversia. En este caso las críticas a esta concepción abarcan dos líneas argumentativas fundamentalmente:

De un lado, la idea de que debilita notablemente la posición del vendedor, quien quedaría desprotegido frente a terceros acreedores o subadquirentes de buena fe del comprador.

De otro, se alega asimismo la incompatibilidad entre la pretendida reserva de la propiedad por parte del vendedor y el hecho de que este la pierda de manera instantánea una vez se haya perfeccionado el contrato, lo que parece chocar frontalmente con la voluntad de las partes.

3. LA RESERVA DE DOMINIO COMO DERECHO REAL DE GARANTÍA

La teoría prendaria o garantista supone la estimación de que el pacto de reserva de dominio es en realidad una garantía que tiene el vendedor mientras no pague el comprador la totalidad del precio, pero es precisamente dicho comprador el propietario de la cosa, si bien gravada con el derecho real de garantía.²⁰

Se trata de una tesis con cierto éxito en la doctrina, y cuyos principales argumentos a favor tienen base legislativa – Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles-.

Para esta tesis, la reserva de dominio se equipara a la constitución de una prenda o una hipoteca mobiliaria, lo que puede tener recorrido en el caso de los bienes muebles, no así en la venta de inmuebles, pues no resulta posible la constitución de un derecho de prenda sobre un inmueble.

Por lo tanto, y pese a la fuerza de esta teoría en relación a los bienes muebles, debemos descartarla tajantemente en el estudio que nos ocupa.

Hasta ahora todas las configuraciones acerca de la naturaleza jurídica de la reserva de dominio han encontrado voces discrepantes, y esta ocasión no va a ser diferente. Las objeciones que se hacen a esta tesis provienen fundamentalmente de dos aristas diferenciadas:

²⁰ DÍEZ- PICAZO Y GULLÓN, A, *Sistema de derecho civil*, vol. II, tomo II, 11ªedic, Tecnos, Madrid, 2015, pág. 31.

De una parte, se critica que esta teoría no resulta coherente con la voluntad de las partes, pues estas en ningún momento han manifestado tener la intención de constituir un derecho real de garantía.

De la otra, enfocándose la crítica esta vez desde la óptica de la función que realiza la reserva de dominio, ciertos autores señalan que cabe cuestionarse si realmente la concepción de la misma como un derecho real de garantía responde a la naturaleza de la institución.²¹

4. LA RESERVA DE DOMINIO COMO DERECHO GRADUAL DE ADQUISICIÓN

Esta construcción, igual que la que estudiaremos sucesivamente, ha tenido menos éxito entre la doctrina en nuestro país. Si bien hay sectores que la defienden, estos son minoritarios.

La configuración de la reserva de dominio como un derecho gradual de adquisición, también conocida como “adquisición progresiva de la propiedad”, se fundamenta en la existencia de cuotas variables de propiedad que se van adquiriendo a medida que transcurre el contrato de compraventa con reserva de dominio.

Nos encontramos por tanto en una relación contractual en la que la propiedad se va adquiriendo gradualmente, a medida que se van realizando los diferentes pagos del precio.

En nuestro ordenamiento esta concepción no ha contado prácticamente con ningún apoyo, pues deja cuestiones relevantes sin responder tales como la concreción de quién es el responsable por los daños sufridos en la cosa en tanto se encuentra el contrato en vigor, o incluso quién se encuentra legitimado para ejercitar las acciones pertinentes en defensa del bien en caso de que sea atacado por terceros.²²

Pese a ello, recientemente el Código Civil Catalán ha incluido en su regulación un sistema de adquisición gradual de la propiedad inmueble.²³

²¹ RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, pág. 35.

²² MONTÁNCHÉZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 129.

²³ El Artículo 556 del Código Civil Catalán contempla desde 2015 la adquisición progresiva de la propiedad de los bienes inmuebles. Incluye la misma dentro del capítulo relativo a “Propiedad Compartida”

Donde sí contó con una gran acogida desde el primer momento fue entre la doctrina italiana, favorecida esta en gran medida por el sistema consensual italiano de derechos reales.

5. LA RESERVA DE DOMINIO COMO TÉRMINO

La concepción de la reserva de dominio como venta a término ha sido otra de las construcciones que han ocupado el debate doctrinal.

Desde la óptica de esta construcción, la reserva de dominio encubre una venta perfecta que pospone temporalmente los efectos traslativos del dominio que la misma produce, hasta el pago efectivo del último plazo del precio pactado.²⁴

Esta posición ha sido rebatida por múltiples autores que entienden qué, mientras el término se caracteriza por ser de cumplimiento cierto, en la reserva de dominio el pago del precio adolece de esa certeza, pues es un “incertus an” e “incertus quando”, es decir, no se tiene certeza absoluta de que el pago se vaya a producir, ni del momento en el que este podrá producirse.²⁵

²⁴ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 130.

²⁵ RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, pág. 34.

III- PROBLEMÁTICA ADMISIBILIDAD DE LA RESERVA DE DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Como hemos podido constatar en el desarrollo del trabajo, estamos ante una figura de notable complejidad, en cuya configuración confluyen elementos de derechos de obligación y de derechos reales.

Una de las proyecciones de dicha complejidad puede hacernos cuestionar la admisibilidad de la inscripción de la reserva de dominio en el Registro de la Propiedad. En este sentido, cabe plantearse no solo la inscribibilidad de la misma, sino también la fórmula adecuada para llevarla a cabo.

Lo primero que debemos hacer es acudir a la Ley Hipotecaria, concretamente a su artículo primero, dónde queda señalado el objeto del Registro de la Propiedad, estableciendo que el mismo consiste en la “inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.²⁶ Por tanto, de inicio, ya nos surge la duda de si el hecho de que no se transmita el dominio provoca que nada haya que inscribir.

Para dar respuesta a esta primera cuestión, vamos a traer a colación el artículo 90.1.4º de la Ley Concursal, el cual regula los créditos con privilegio especial, entre los que encontramos los “bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio”.²⁷

Del apartado segundo del citado precepto, se puede desprender que en los casos de reserva de dominio la inscripción es requisito necesario a los efectos de la calificación del crédito como privilegiado especial, por lo que, de facto, se está admitiendo la posibilidad de inscribir la reserva de dominio en el Registro de la Propiedad e incluso se le está dotando a esta de carácter preceptivo para adquirir ciertas facultades.²⁸

²⁶ El Art. 1 LH recoge que «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles»

²⁷ En el Art. 90.1 4º LC se dota de la condición de crédito con privilegio especial a «Los créditos por contratos de arrendamiento financiero o de compraventa con precio aplazado de bienes muebles o inmuebles, a favor de los arrendadores o vendedores y, en su caso, de los financiadores, sobre los bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio, con prohibición de disponer o con condición resolutoria en caso de falta de pago. »

²⁸ El Art. 90.2 LC determina lo siguiente «Para que los créditos mencionados en los números 1.º a 5.º del apartado anterior puedan ser clasificados con privilegio especial, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros»

En el mismo sentido han resuelto diversos órganos judiciales en nuestro país, llegando a decir que la falta de inscripción determina la inoponibilidad de la reserva y, por tanto, que el crédito no pueda considerarse dotado del privilegio especial.²⁹

Sin embargo, sólo cabe hacer extensible la conclusión anterior a aquellos casos en los que una legislación específica señale los requisitos y formalidades que deben concurrir, como por ejemplo ocurre en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles.³⁰

En el caso de contratos de compraventa de bienes inmuebles, no encontramos un precepto que señale específicamente la necesidad de que la reserva de dominio se encuentre inscrita en el Registro para poder ser oponible a terceros.

Se ha llegado incluso a apuntar por parte del Tribunal Supremo en algunas resoluciones que el pacto de reserva de dominio es válido y oponible frente a terceros aun cuando no se haya producido efectivamente inscripción, aunque esto pueda parecer contrario a lo que se regula tanto en el Artículo 606 del Código Civil como en el 32 de la Ley Hipotecaria³¹

En 2003, el Tribunal Supremo se enfrentó a un caso en el cuál los iniciales compradores del inmueble (los cuales habían incumplido su obligación de pago del precio) lo habían vendido, a su vez, a terceros.³²

Estos terceros alegaban que el pacto de reserva de dominio *“tiene una simple eficacia ‘inter partes’, ya que no ha llegado a acceder al Registro de la Propiedad, ni directamente ni a través de la condición resolutoria prevista en la cláusula tercera del mismo contrato”*.

El Tribunal Supremo rechazó la alegación, argumentado que *“si bien es incuestionable que un contrato no puede crear obligaciones para quien ni ha sido parte en el mismo, ni es heredero de alguno de los otorgantes, ello no significa que los terceros nunca puedan verse afectados por un determinado contrato anterior, pues tal cosa sucederá si el mismo ha creado una situación jurídica que por aquéllos deba ser respetada. Así acontece en el caso que nos ocupa, en que quienes aparecen como titulares de determinados bienes y públicamente los usan y disfrutan, los habían adquirido a plazos,*

²⁹ Así queda señalado en la SAP de Burgos de 8 de febrero de 2011 (AC 2011/389)

³⁰ El Art. 15 apartado primero de la LVPBM señala que «Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley, será necesaria su inscripción en el Registro».

³¹ En ambos artículos se recoge que aquellos títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles no debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros.

³² STS de 14 de octubre de 2003 –RJ 2003/6498-

con reserva de dominio y prohibición de disponer, como garantías exigidas por el vendedor de su derecho a la percepción de la parte de precio pendiente de abono”.

Se añade después que “si bien los derechos no inscritos en el Registro de la Propiedad no pueden ser opuestos a terceros, la situación cambia cuando quien invoca esta calidad de tercero frente al reivindicante es, en realidad, un causahabiente a título particular de la persona que había comprado a plazo a aquél los bienes objeto de la demanda y le había reconocido una reserva de dominio sobre los mismos, por cuanto los efectos del primer contrato no pueden por menos de vincular a quien entra en una relación jurídica preexistente y no extinguida, en virtud del principio de que nadie puede dar lo que no tiene”

La citada resolución sembró un precedente, pues apuntaló definitivamente la posición del vendedor al reiterar la prohibición de disponer de los compradores, y dotó a la reserva de dominio de oponibilidad incluso en aquellos casos donde no se hubiera hecho constar expresamente en el Registro, siempre que se dieran determinadas circunstancias. Resultó una sentencia pionera en cuanto a la admisión de la oponibilidad del pacto aun cuando no mediara inscripción en el Registro, y superó la jurisprudencia que el Tribunal Supremo había seguido hasta ese momento.³³

Por lo tanto, parece claro que es posible inscribir la reserva de dominio en el Registro de la Propiedad, y si bien hay precedentes de admisión de oponibilidad de la misma en caso de bienes inmuebles sin que medie inscripción, no es esta la línea jurisprudencial que ha venido marcando el Tribunal Supremo en la mayoría de los casos.

En cuanto a la forma que debe tener la citada inscripción, autores que asumen la necesidad de publicación establecen diferentes fórmulas de configuración inscribibles. RUIZ-RICO, por ejemplo, contempla tres modos de inscripción diferenciados:³⁴

- En primer lugar, configurarlo como un pacto de reserva de dominio en sí mismo que, como integrante del negocio jurídico que se pretende inscribir, ha de reflejarse en el propio asiento registral.

³³ Hasta la sentencia de octubre del 2003, el Tribunal Supremo no había aceptado la oponibilidad a terceros de un pacto de reserva de dominio que no contara con constancia registral, tal y como se desprende de la STS de 28 de abril de 2000, donde se declara que «los terceros no resultan afectados por convenios especiales si no existe constancia registral de los mismos»

³⁴ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 78.

- La segunda opción se materializaría configurando expresamente el pacto como una condición suspensiva en garantía del precio aplazado, debiendo reflejarse, de nuevo, explícitamente en el Registro.
- Finalmente, propone la posibilidad de configurar el pacto como una condición resolutoria explícita reflejándola de manera similar al caso anterior, siendo esta facultad resolutoria acompañante de la reserva de dominio.

Lo que parece claro es que, se entienda que la reserva de dominio opera como condición suspensiva o como condición resolutoria, dicha condición deberá reflejarse en el Registro, dónde durante la fase de pendencia coexistirán en ambos casos dos titularidades:

De considerar que se trata de una condición suspensiva, la titularidad actual del transferente bajo condición (sub conditione) junto con la titularidad expectante del adquirente.

Mientras que sí entendemos que nos encontramos ante una condición resolutoria, coexistirá la titularidad actual del adquirente condicionada junto con la expectante del transmitente.

En el primer caso, el cumplimiento de la condición suspensiva producirá que la titularidad expectante del adquirente devenga firme, extinguiendo el derecho del transferente. Por su parte, el incumplimiento extinguiría la expectativa y consolidaría plenamente el derecho del transmitente.

Por su parte, en el segundo supuesto el incumplimiento de la condición resolutoria, es decir, el pago total del precio aplazado, determinará la consolidación del derecho del adquirente y la extinción de la expectativa de transmitente, mientras que el cumplimiento significará la resolución de la titularidad condicionada del adquirente junto con la consecuente consolidación de la expectativa del transmitente.

Una vez superada la citada fase de pendencia habrá que dejar constancia registral.³⁵

³⁵ La forma de dejar dicha constancia registral se encuentra recogida en el artículo 23 LH, el cual señala que « El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse». El contenido de las citadas notas marginales se concreta en el art. 56 RH.

En busca de un criterio uniforme a este respecto, la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante Resolución de 28 de Noviembre de 2017³⁶, recoge la situación registral de la reserva de dominio diferenciando tres fases o momentos:

Un primer momento en el que se encuentra pendiente la condición, y en el cuál el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias.

En tal caso, señalan, *“para la verificación y consiguiente inscripción -pero libre de la condición impuesta- de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares.”*

La siguiente fase se dará una vez cumplida la condición, es decir, cuando resulte abonado la totalidad del pago.

Ya no habrá en los asientos del Registro dos titularidades, sino que resultará de los asientos la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra.

En tales casos, para que la inscripción despliegue plenos efectos a favor del titular “efectivo” (legitimación y tracto sucesivo) es necesario que resulte acreditado quien es el titular pleno por efecto de la condición.

Finalmente, la Dirección General se refiere a la consignación, estableciendo que *“para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución”*

³⁶ Véase la Resolución de 28 de noviembre de 2017 emitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el Boletín Oficial del Estado con fecha 14 de diciembre de 2017.

IV – EFECTOS DE LA RESERVA DE DOMINIO EN LA POSICIÓN JURÍDICA DE LAS PARTES

La venta de un bien condicionada a través de la reserva de dominio modifica los efectos propios que la compraventa produce en las partes.

Ordinariamente, el vendedor en una compraventa perfecta y consumada pierde la totalidad de los derechos sobre el bien enajenado, quedando tan solo obligado al saneamiento del mismo.³⁷

El comprador, por su parte, se convierte en propietario del bien una vez se produce la traditio, incorporándolo a su patrimonio y quedando el mismo dentro del campo de actuación de sus acreedores.³⁸

En caso de que el vendedor y el comprador hayan convenido en limitar la compraventa mediante el pacto de reserva de dominio, su situación jurídica, así como la de los terceros acreedores deviene completamente diferente.

A continuación examinaremos las tres posiciones jurídicas resultantes en busca de una acotación coherente de sus facultades.

1. POSICIÓN JURÍDICA DEL VENDEDOR

Al contrario que con la compraventa ordinaria, donde una vez producida la entrega del bien el vendedor se ve desposeído de todas sus facultades, cuando este ha asegurado el pago de la parte aplazada del precio a través de la reserva de dominio va a conservar la titularidad de algunas facultades sobre el mismo.

No hay unanimidad en la doctrina a la hora de delimitar la posición que ocupa el vendedor ni las facultades de las que dispone en tanto no se haya producido el pago del último plazo. Así, mientras a ojos de MONTÁNCHEZ RAMOS³⁹ el vendedor tiene atribuida capacidad dispositiva sobre aquello de lo que es titular, es decir, de un bien gravado con reserva de dominio, otros autores cómo CANO MARTÍNEZ DE

³⁷ Así lo dispone el artículo 1461 CC al establecer que «El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. »

³⁸ Entra dentro del ámbito de actuación de sus acreedores en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal, contenido en el art. 1911 CC «Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros. »

³⁹ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 105.

VELASCO ⁴⁰ consideran que si bien el vendedor sigue siendo dueño durante la reserva, no cuenta con capacidad dispositiva alguna.

Ya he referido alguna vez a lo largo del estudio que la reserva de dominio es una figura carente de regulación en nuestro Derecho Común, cuya configuración ha sido eminentemente doctrinal y jurisprudencial, sin embargo, sí que podemos encontrar normativa específica a este respecto dentro de la ley foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

En este sentido, el artículo 483 de la citada ley establece que "Por el pacto de reserva de dominio el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio sea pagado por completo, y podrá ejercitar las tercerías de dominio y demás acciones en defensa de su derecho. El contrato queda perfeccionado desde su celebración, pero el efecto de transmisión de la cosa quedará diferido hasta el pago total. Mientras tanto, corresponde al comprador la posesión y disfrute de la cosa vendida, con las limitaciones pactadas en su caso, así mismo estarán a su cargo el riesgo y todos los gastos inherentes a aquella; el vendedor, por su parte, queda obligado a no disponer de la cosa.

Inscrita la venta en el Registro de la Propiedad u otro registro, todo acto de disposición de la cosa por parte del vendedor será sin perjuicio del derecho del comprador.

En caso de embargo de bienes o concurso del vendedor, quedará a salvo el derecho del comprador para adquirir la propiedad mediante pago íntegro del precio en los plazos convenidos."

Si bien la normativa citada no es aplicable en todo el territorio, el hecho de encontrar una regulación positiva sobre la materia resulta esencial puesto que, con independencia de que cada normativa pueda regular las cuestiones accesorias de cada institución de manera diferenciada, los elementos esenciales de la figura no pueden ser objeto de variación, y por lo tanto encontramos un punto de partida sobre el que proyectar la posición jurídica del vendedor de manera coherente. ⁴¹

⁴⁰ CANO MARTINEZ DE VELASCO, J.I, *La reserva de dominio o la acción publiciana*, J.M. Bosch editor, Barcelona, 2001, pág. 108.

⁴¹ MONTÁNCHÉZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 99.

El vendedor se configura como propietario del bien vendido pero que carece tanto de la facultad de posesión de la cosa como del uso de la misma. Su propiedad es por tanto un derecho relativo y limitado.

En virtud de lo dispuesto en el precepto referido, nada parece obstar a que disponga del bien gravado con reserva de dominio, si bien sí queda obligado a no disponer libremente. En caso de disposición, el adquirente se subrogará en su posición, adquiriendo la plena propiedad tan sólo en caso de que el comprador incumpla su obligación de pago.

Debemos entender además que alberga el derecho a recobrar la libre disposición del bien – no recobrará la propiedad, debido a que esta última nunca la perdió, pues la Ley Foral de Navarra entiende la reserva de dominio como condición suspensiva- en caso de incumplimiento por parte del comprador de su obligación de pago.

La jurisprudencia ha compartido esta visión del vendedor, definiendo su posición como la de un propietario con facultades limitadas.

Destacar que, desde esta óptica los acreedores del comprador no pueden atacar el bien sometido a reserva de dominio mientras se configure como un derecho expectante, y si lo hicieran evidentemente el vendedor podría ejercitar tercería de dominio para levantar el embargo, facultad que la jurisprudencia le ha reconocido siempre al vendedor, no así al comprador como veremos a continuación.

2. POSICIÓN JURÍDICA DEL COMPRADOR

Una vez analizada la posición jurídica del vendedor, toca centrarse en la de su contraparte en el contrato.

Nuevamente carecemos de un criterio uniforme, pues mientras el Tribunal Supremo ha venido configurando al comprador como un mero tenedor que adquirirá “ipso iure” una vez haya realizado el pago, desde un punto de vista doctrinal impera la aproximación de su derecho a la posesión, configurándolo como un poseedor de buena fe del bien.

MONTÁNCHEZ RAMOS ⁴² concluye que cabe entender que su posición jurídica es distinta de todas las conocidas, no siendo equiparable a otra al ser simplemente la del "comprador con reserva de dominio", y yo hago mía dicha reflexión, añadiendo además

⁴² MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 116.

que lo relevante no es ver a que se parece, sino determinar de forma coherente las facultades de las que dispone.

En este sentido, el Fuero Nuevo de Navarra ⁴³ define al comprador como titular de la posesión y disfrute de la cosa vendida.

Le corresponderán asimismo los frutos, coherentemente con lo dispuesto en el artículo 451 ⁴⁴ y 1468 ⁴⁵ del Código Civil.

En cuanto a la asunción de riesgos, desde un punto de vista doctrinal se entiende mayoritariamente que la transmisión del riesgo se produce desde el momento de la entrega de la cosa al comprador, con independencia de que el derecho de propiedad siga correspondiendo al vendedor. Esto debe ser así porque, en la medida que es el comprador quien tiene el disfrute y la posesión de la cosa, no cabe imputar el riesgo a quien nada puede hacer respecto de su conservación.

Con respecto a las facultades dispositivas del comprador, cabrá la celebración de actos de cesión inter vivos tan solo cuando sus efectos no afecten al vendedor, salvo que este la consintiere.

Debemos además plantear la cuestión a la inversa, es decir, cuestionarnos que puede hacer el comprador en caso de que el vendedor haya dispuesto del bien como libre.

En este caso, y siempre que haya inscrito la venta en el Registro de la Propiedad, la disposición no le afectará y en el momento en el que dé cumplimiento a la condición de abono del total pago del precio aplazado el titular de dicho bien estará obligado a transmitirle la propiedad del mismo, pudiendo ser de lo contrario requerido judicialmente.⁴⁶

Si el comprador no ha practicado la inscripción de su derecho en el Registro y el segundo adquirente sí la ha realizado, estará este último protegido por el amparo que el Registro establece, y el comprador tan sólo podrá reclamarle al vendedor con el que había llevado a cabo el pacto una indemnización.

⁴³ Art. 483 de la ley foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

⁴⁴ Art. 451 CC establece «El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión. »

⁴⁵ El Art. 1468 dispone «Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.»

⁴⁶ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 100.

Por último, si ninguno de los dos ha llevado a cabo la inscripción, la titularidad corresponderá a quién acredite anterior derecho respecto del bien.⁴⁷

Finalmente, destacar la evolución de la doctrina de nuestro máximo Tribunal con respecto a la posibilidad del comprador de hacer valer su derecho frente a los acreedores de su contraparte, pues hasta 1989⁴⁸ no se aceptaba el ejercicio de tercerías de dominio frente a embargos por parte de acreedores del vendedor, por entender que el comprador no era más que un mero tenedor, lo que derivaba en un completo abandono de la posición del comprador al estado de deudas del vendedor, dejando al arbitrio de los acreedores del mismo que pudiera llegar a adquirir de manera definitiva el dominio del bien, con independencia de que hubiera cumplido fehacientemente con su obligación de pago del precio aplazado en los términos acordados.⁴⁹

En la actualidad, por tanto, se le concede al comprador la facultad de ejercer acción reivindicatoria contra todos menos frente al vendedor, y tercería de dominio frente a embargos trabados por los acreedores del vendedor.

3. POSICIÓN JURÍDICA DE LOS TERCEROS ACREEDORES

Estudiadas las posiciones jurídicas de las partes, debemos señalar de qué posibilidades disponen los respectivos acreedores de las mismas.

Sí aceptamos que el vendedor sigue siendo el pleno propietario del bien consecuencia del pacto de reserva de dominio y que el comprador tan sólo es el titular de una expectativa, lo que vendría a ser coherente con la configuración de la reserva de dominio como condición suspensiva, los acreedores del primero podrían embargar el pleno dominio del bien, perjudicando los derechos del comprador, sin que los acreedores de este último tuvieran derecho alguno sobre dicho bien.

En sentido contrario, si entendemos que el comprador es propietario del bien desde que se ha perfeccionado el contrato, lo que sería concordante a la configuración de la

⁴⁷ Art. 1473 CC «Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.»

⁴⁸ STS de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/3778)

⁴⁹ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 122.

reserva de dominio como condición resolutoria, serían sus acreedores los legitimados para embargar dicho bien, sin que ni el vendedor ni sus acreedores tuvieran derecho a formular objeción alguna.

Sin embargo, ninguna de esas dos soluciones parece ser demasiado garantista para la otra parte, por lo que se ha buscado una tercera fórmula intermedia que considero mucho más adecuada y que expone MONTANCHÉZ RAMOS.⁵⁰

En virtud de esta solución garantista, los acreedores del vendedor pueden atacar el bien vendido embargando exclusivamente aquello de lo que su deudor es titular, es decir, la propiedad condicionada junto con la expectativa de consolidar el absoluto dominio en caso de incumplimiento por parte del comprador del pago total del precio. En caso de que el comprador cumpla, el embargo se extinguirá.

Diferente será el supuesto en que los acreedores del vendedor soliciten que se trabe el embargo sobre el bien libre, sin limitación alguna, en cuyo caso corresponderá entonces al comprador el ejercicio de la tercería de dominio.

En cuanto a los acreedores del comprador, también tienen la posibilidad de dirigirse contra el bien vendido acotando su reclamación al derecho que su deudor mantiene sobre el mismo, es decir, una titularidad condicionada al pago del precio. En caso de ejecución del embargo, se enajenaría dicho derecho subrogándose el adquirente en la posición jurídica que tenía el comprador en la venta con reserva de dominio.

De nuevo, si en lugar de solicitar el embargo condicionado lo solicitaran sobre el bien completo, asistiría tercería de dominio, en este caso al vendedor propietario del bien.

Desde mi punto de vista esta solución garantiza seguridad a ambas partes y se ajusta al contenido de la reserva de dominio.

⁵⁰ MONTANCHÉZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 125 y 126.

V. JURISPRUDENCIA DESTACADA

La reserva de dominio como institución ha suscitado la emisión de multitud de sentencias a través de las cuales poco a poco se han ido acotando los caracteres de la figura, debido en gran parte a la ausencia de un derecho positivo que regule la misma.

Tiene por tanto la jurisprudencia un gran valor la delimitación del alcance jurídico de la institución, y, aunque existen muchas sentencias que merecen ser destacadas, en este caso me voy a centrar en dos que he ido citando a lo largo del trabajo que considero merecen una mención especial.

De un lado, la **STS de 19 de Mayo de 1989**⁵¹. Esta sentencia ha sido recurrente a lo largo de trabajo en relación a la posición jurídica que ocupa el comprador en un negocio sujeto a reserva de dominio, y más concretamente en cuanto a la facultad que ampara a este para ejercitar tercería de dominio contra acreedores del vendedor que intenten embargar el bien condicionado.

La citada sentencia conoce de un supuesto en el que una entidad bancaria embarga una serie de inmuebles que habían sido inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de una inmobiliaria, la cual los había enajenado previamente con cláusula de reserva de dominio a unos compradores que disfrutaban de la posesión y que venían cumpliendo fehacientemente sus obligaciones de pago.

Ante esta situación, el Supremo resolvió que resultaba “*absurdo pretender que el adquirente con reserva de dominio que cumple sus obligaciones pueda ser privado del bien por terceros acreedores del vendedor*”⁵²

De esta forma, el Tribunal Supremo reconoció por primera vez que en tanto se encontrara vigente la cláusula de reserva de dominio, no solo el vendedor, sino también el comprador podría ejercitar tercerías de dominio contra los acreedores de su contraparte.⁵³

Resulta manifiesta por tanto la importancia de esta sentencia, que supuso un cambio de rumbo en la doctrina del tribunal, dotando, ahora sí, de ciertas garantías a la posición jurídica del comprador.

⁵¹ STS de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/3778)

⁵² MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 122.

⁵³ En defensa del citado argumento, el Tribunal Supremo se remite al Art. 1121 CC, dónde se recoge que « El acreedor puede, antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho », entendiéndose que una de las acciones que procederían para defender el propio derecho sería precisamente el ejercicio de una tercería de dominio.

De otro lado, la **STS de 28 de Abril de 2000**⁵⁴. En esta ocasión entiendo relevante traer a colación la citada sentencia por la aportación que la misma realiza a dos campos absolutamente diferenciados, pero que han sido objeto de estudio a lo largo del presente trabajo.

En primer lugar, la sentencia recoge que *“Las ventas sometidas a pacto de reserva de dominio han sido reconocidas en cuanto a su validez y eficacia por la doctrina uniforme de esta Sala ya desde sentencias antiguas... Se configura como compraventa sometida a condición suspensiva, el negocio sólo se reputa de momento perfeccionado, desplegando sus efectos ipso iure, cuando se verifica el completo pago del precio, lo que ocasiona la transferencia definitiva de lo vendido.”*⁵⁵

En este primer caso no sólo recuerda que la validez de la reserva de dominio viene siendo reconocida desde antiguo, sino que también la enmarca expresamente en la construcción doctrinal de la reserva de dominio como condición suspensiva, de manera coherente con la posición que venía siguiendo el Alto Tribunal en supuestos precedentes.

Encuentro relevante esta primera parte porque, en un momento de incertidumbre y controversia en cuanto a la naturaleza jurídica de la figura, el hecho de que la única normativa reguladora de la institución de la que disponemos – Fuero Nuevo de Navarra- y la doctrina seguida por el Tribunal Supremo resulten coincidentes debería servir para formar una posición unánime y uniforme que dote de certeza y seguridad a la institución.

En segundo lugar, la propia sentencia abarca también un pronunciamiento sobre la oponibilidad de la reserva de dominio frente a terceros, estableciendo que tan sólo resultará eficaz frente a los mismos la limitación establecida por la reserva de dominio cuando esta haya sido inscrita en el Registro.

En caso de mediar dicha inscripción, ningún tercero podrá alegar que desconoce la posición jurídica de las partes para con el bien. En ausencia de la misma, el pacto se limitará a las partes contratantes, no vinculando a terceros.

⁵⁴ STS 3547/2000, 28 de Abril de 2000.

⁵⁵ MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pág. 57.

El Pacto de Reserva de Dominio en los Bienes Inmuebles

Debe entenderse pues que esta es la doctrina uniforme de la Sala, sin perjuicio de determinados supuestos excepcionales en los que cabe dicha oponibilidad aún sin haber mediado inscripción.⁵⁶

⁵⁶ STS de 14 de octubre de 2003 –RJ 2003/6498-

VI. CONCLUSIÓN.

A lo largo del trabajo he tenido la oportunidad de consultar diversos materiales, los cuales han ido formando y moldeando mis pensamientos en torno a la figura objeto de estudio.

Una vez finalizada dicha tarea de investigación, entiendo necesario emitir mis conclusiones respecto a las cuestiones fundamentales que se han tratado durante el trabajo. Para ello, y de manera coherente con el orden seguido hasta ahora, las estructuraré en torno a tres grandes bloques:

En primer lugar, me referiré a la que yo estimo es la naturaleza jurídica que mejor se adapta a los caracteres de la reserva de dominio.

A continuación, valoraré la necesidad de inscribir la reserva de dominio en el Registro de la Propiedad, señalando además la forma en la que considero que debe realizarse dicha inscripción.

Finalmente, concluiré cual es, bajo mi punto de vista, la posición jurídica adecuada tanto de las partes como de los terceros acreedores.

En una cuestión de enorme complejidad como la que nos atañe, ninguna solución que se aporte quedará libre de críticas u objeciones, si bien se debe tratar de buscar siempre aquella que genere mayor consenso.

En mi caso, y con respecto a la que yo estimo es la naturaleza jurídica que mejor se acomoda a los caracteres de la reserva de dominio, debo entender que se trata de una condición suspensiva sobre el negocio jurídico principal, que generalmente será una compraventa. Fundamento esta elección en dos argumentos principales:

En primer lugar, un argumento fáctico, tangible, basado en la experiencia de que no sólo es esta la configuración que le ha otorgado el Tribunal Supremo en la mayoría de resoluciones, sino que además resulta coincidente con la regulada en los preceptos del Fuero Nuevo de Navarra.⁵⁷

Considero que este argumento tiene un peso notable, pues en defecto de regulación estatal y uniforme que dote de certeza la institución, se debe tener muy en cuenta

⁵⁷ Véase la ley foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

cualquier manifestación de derecho positivo, máxime si esta coincide con la línea que lleva siguiendo el Tribunal encargado de sentar jurisprudencia en nuestro país.

En segundo lugar, un argumento práctico, y es que si ya en 1894 cuando el Tribunal Supremo admitió la licitud y validez del pacto reserva de dominio una de las razones que motivaban dicho pronunciamiento era que se encuadraba dentro del principio de autonomía de la voluntad ⁵⁸, no es posible ignorar que la voluntad de las partes parece coherente con la concepción de la reserva de dominio como condición suspensiva, pues lo que buscan efectivamente estas no es más que retrasar el efecto traslativo de la propiedad hasta el pago total del precio, y eso tan solo se consigue con esta configuración.

Superado este primer extremo, procedo a valorar la inscripción de la reserva de dominio en el Registro de la Propiedad, tanto en el fondo como en la forma.

Bajo mi punto de vista, la inscripción de la reserva de dominio en el Registro es imprescindible para que la misma pueda ser oponible a terceros. Este argumento no resulta muy difícil de defender, pues no hace más que ser coherente con el contenido de los artículos 32 LH y 606 CC, donde se contempla que los títulos de dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no se encuentren debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudicarán a terceros.

Además, entiendo que dicha inscripción resultará beneficiosa para las partes, quienes tendrán un poderoso medio de prueba, dotando al pacto no solo de la publicidad indispensable para que sea oponible a terceros, sino además de seguridad frente a posibles incumplimientos de su contraparte.

En cuanto a la forma de la que se debe dotar a la citada inscripción, me remito a la última Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado⁵⁹, en la cual se establece que durante la fase de pendencia el Registro debía reflejar las dos titularidades – actual y expectante -, y una vez abonado la totalidad del pago, se produciría la extinción de una y la consolidación de la otra.

⁵⁸ Véase el art. 1255 CC

⁵⁹ Véase la Resolución de 28 de noviembre de 2017 emitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el Boletín Oficial del Estado con fecha 14 de diciembre de 2017.

Para concluir, en lo referente a las posiciones jurídicas existentes en una compraventa condicionada con reserva de dominio, debemos diferenciar a tres actores diferentes:

En primer lugar, el vendedor, que será el propietario del bien gravado o condicionado, y responsable del saneamiento del mismo así como de cualquier vicio oculto que albergue.

En torno a su figura se ha debatido si está facultado para disponer del bien gravado o, si por lo contrario, carece de toda facultad de disposición, siendo mi posición subsumible en el primer supuesto, pues entiendo que podrá disponer de aquello sobre lo que es propietario, en este caso el bien condicionado.

En segundo lugar, el comprador, poseedor del bien y titular de un derecho expectante sobre el mismo, del que igualmente tendrá posibilidad de disponer. Será el responsable de los riesgos en el caso de deterioro o pérdida.

Finalmente, los terceros acreedores, quienes podrán atacar el bien únicamente en lo que efectivamente su deudor ostente sobre el mismo, es decir, en el caso de los acreedores del vendedor podrán atacar la propiedad condicionada, mientras que los acreedores del comprador podrán atacar el derecho expectante de su deudor.

De esta forma se respetará la posición que las partes ostentan consecuencia del pacto que las mismas han suscrito.

BIBLIOGRAFÍA

ANDREU MARTÍNEZ, M^aB, *La reserva de dominio en el concurso*, Comares, Granada, 2009.

CANO MARTINEZ DE VELASCO, J.I, *La reserva de dominio o la acción publiciana*, J.M. Bosch editor, Barcelona, 2001.

DE SOLA CAÑIZARES, F, *La venta a plazos y la legislación española*, Barcelona, 1933.

DÍEZ- PICAZO Y GULLÓN, A, *Sistema de derecho civil*, vol. II, tomo II, 11^aedic, Tecnos, Madrid, 2015.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, M, *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, Civitas, Cizur Menor, Navarra, 2006.

LOBATO GARCÍA-MIJÁN, M, *La reserva de dominio en la quiebra*, Civitas, Madrid, 1997.

MONTÁNCHEZ RAMOS, M, *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006.

RIVERA FERNANDEZ, M, *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994.

SANCHEZ LORENZO, S, *Garantías reales en el comercio internacional (Reserva de dominio, venta en garantía y leasing)*, Civitas, Madrid, 1993.

PÁGINAS WEB

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/reserva-de-dominio-o-condicion-resolutoria-en-la-venta-aplazada-de-inmuebles/> Visitada el 30 de Marzo.

<https://derechomercantilespana.blogspot.com/2018/07/reserva-de-dominio-no-inscrita-y.html> Visitada el 31 de Marzo.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-16-hipotecario-registros/> Visitada el 2 de Mayo.

Resolución de 28 de Noviembre de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. (<https://www.mjusticia.gob.es>)

JURISPRUDENCIA.

SAP de Burgos de 8 de febrero de 2011 AC 2011/389

STS de 14 de octubre de 2003 RJ 2003/6498

STS de 28 de abril de 2000 ECLI: ES:TS:2000:3547

STS de 12 de marzo de 1993 RJ 1993/1794

STS 19 de Mayo de 1989 RJ 1989/3778