



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

**EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO
SOBRE BIENES INMUEBLES**
Análisis jurisprudencial de su naturaleza jurídica.

Autor: Casilda de Urbina Soguero
5º E-3 D
Derechos Reales

Tutor: D. Carlos de Miguel Perales

Madrid
Abril de 2020

RESUMEN

La finalidad de este trabajo es analizar la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio. Se trata de una figura que actualmente se emplea de forma muy común en el tráfico jurídico, concretamente, en las compraventas a plazos tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles. En relación con los últimos, carece de regulación legal, siendo su construcción plenamente jurisprudencial y doctrinal. Es por ello, que al no tener unos preceptos legislativos que delimiten la figura y sus efectos, analizar y determinar su naturaleza jurídica reviste de gran importancia, ya que de la misma dependen los efectos, la posición de las partes y sus derechos. Sin embargo, existen distintas posiciones y opiniones, en muchos casos contradictorias, en relación con la naturaleza jurídica de la figura, siendo dos las principales y las que se procederán a analizar en el presente trabajo: la teoría de la condición resolutoria y la teoría clásica. Este estudio se llevará a cabo teniendo en cuenta principalmente lo establecido por los tribunales en torno a la figura así como las distintas opiniones doctrinales que se dan en torno a las dos teorías objeto del estudio teniendo como finalidad no alcanzar una conclusión concreta que solucione la situación de la figura pero sí estudiar que teoría es la que se adecúa mejor a la reserva de dominio y a los efectos que se pretenden conseguir con la misma.

PALABRAS CLAVE: reserva de dominio, compraventa a plazos, bienes inmuebles, propiedad, naturaleza jurídica, condición suspensiva, condición resolutoria.

ABSTRACT

The aim of this dissertation is to analyze the legal nature of the installment sale contract with retention of title. This is a figure that is currently commonly used in legal transactions, specifically in the sale of both movable and immovable property by installments. With regard to the latter, it lacks of legal regulation, being its construction fully jurisprudential and doctrinal. For this reason, since it does not have norms that help the understanding of the figure and its effects, analyzing and determining its legal nature is of great importance, since the effects, the position of the parties and their rights depend on it. However, there are different positions and opinions, contradictory in many cases, in relation to the legal nature of the figure, being two the main ones which I will proceed to analyze in the present dissertation: the theory of the resolutive condition and the classic theory. This study will be carried out taking into account mainly what has been established by the courts around the figure as well as the different doctrinal opinions that are given around the two theories that are the object of the study with the aim of not reaching a concrete conclusion that solves the situation of the figure but to study which theory is the one that best suits the legal figure of retention of title and the effects that are intended to be achieved with it.

KEYWORDS: retention of title, installment sale, immovable property, property, legal nature, resolutive condition, suspensive condition.

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS.....	5
I. INTRODUCCIÓN.....	6
II. NATURALEZA JURÍDICA DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO	9
1. TEORÍA CLÁSICA.....	10
1.1 Introducción.....	11
1.2 Posiciones de las partes.	12
1.3 Inscripción del pacto en el Registro de la Propiedad.....	23
1.4 Críticas.....	31
1.5 Conclusión.....	34
2. PACTO DE RESERVA DE DOMINIO Y CONDICIÓN RESOLUTORIA.....	34
2.1 Introducción.....	34
2.3 Posición de las partes.....	37
2.4 Inscripción del pacto en el Registro de la Propiedad.....	40
2.4 Críticas.....	41
2.5 Conclusión.....	42
III. CONCLUSIÓN.....	42
IV. BIBLIOGRAFÍA.....	46

LISTADO DE ABREVIATURAS

CC: Código Civil

LH: Ley Hipotecaria

RH: Reglamento Hipotecario

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

I. INTRODUCCIÓN

Antes de iniciar el análisis de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio conviene determinar desde un punto de vista general qué es esta figura y cuáles son sus efectos con el fin de partir de una base común que permita entender cuál es la problemática existente por la cual he elegido realizar este trabajo.

En primer lugar, el pacto de reserva de dominio es una figura muy utilizada en el tráfico jurídico pero regulada escasamente en el caso de los bienes inmuebles o bienes muebles no contenidos en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles (en adelante LVP), es por ello que para el caso de los bienes inmuebles, su construcción y caracterización es mayoritariamente jurisprudencial y doctrinal. De este modo, este trabajo se centrará en la reserva de dominio sobre compraventa a plazos de bienes inmuebles, ya que para el caso de los muebles, aún existiendo controversia, ésta es más pacífica debido principalmente a dos cuestiones: la identificabilidad de los mismos y la existencia de la LVP.

Para el caso del pacto de reserva de dominio sobre los bienes inmuebles, lo que origina una mayor controversia y donde se encuentra la problemática, es en la determinación de su naturaleza jurídica, existiendo en torno a este concepto posiciones jurisprudenciales y doctrinales dispares haciendo que se trate de un tema sometido a permanente discusión. Es por ello que es en el análisis de la naturaleza jurídica donde se va a centrar el trabajo ya que su determinación es primordial para entender la figura porque de la misma dependen los efectos que se desprenden del uso de la misma así como la posición y derechos de cada una de las partes involucradas.

De este modo, una vez determinado el objeto del presente trabajo y dejando de un lado la naturaleza jurídica de la figura (ya que se desarrollará más adelante), cabe destacar que aun habiendo disparidad de posiciones en torno a la misma, sí existe un entendimiento común, tanto jurisprudencial como doctrinal, sobre la definición y validez del pacto de reserva de dominio. Se trata de una figura plenamente válida en el tráfico jurídico, lo cual se puede comprobar por lo establecido por un gran número de sentencias, destacando lo expresado por el Tribunal Supremo en su sentencia 321/2007 de 16 de marzo de 2007,

con referencia a sentencias anteriores¹: “La doctrina jurisprudencial decretó la plena validez de los pactos con reserva de dominio, no obstante la carencia de regulación legal”. Además, la sentencia mencionada *supra*, continúa definiendo el pacto de reserva de dominio como “aquel pacto donde el vendedor trasmite al comprador el dominio de la cosa vendida, esto no siendo de forma definitiva hasta que se pague por completo el precio pactado”. Sin embargo, se puede observar que en la mencionada sentencia no se establece porqué la transmisión no es de forma definitiva, ni tampoco qué ocurre si el vendedor incumple el pago del precio. ¿Existe una condición suspensiva o una condición resolutoria sobre la compraventa? Esta es la principal problemática existente y la que se desarrollará más adelante.

Una vez establecida la validez del pacto de reserva de dominio y afirmando que se trata de una figura que se puede emplear en el tráfico jurídico, el siguiente punto que se debería analizar es el relativo a las posiciones y derechos que adquieren las partes, sin embargo, dado que esto depende de la naturaleza jurídica que se entienda que tiene la figura, y, siendo el objeto principal del trabajo, se analizará en detalle más adelante.

No obstante, a modo de introducción, cabe mencionar que dado que de la elección de la naturaleza jurídica dependen los resultados jurídicos, derechos y obligaciones de las partes, es de gran importancia su determinación y es por ello que existen, a falta de legislación, posiciones doctrinales y jurídicas diferentes en torno a su caracterización, dando lugar a distintas líneas doctrinales y tesis que asimilan el pacto de reserva de dominio a distintas figuras que sí gozan de legalidad y reconocimiento en nuestro ordenamiento. Principalmente, la elección de una tesis u otra es de gran importancia sobre todo para poder analizar qué es lo que ocurre durante el tiempo en el que todavía no se ha abonado la totalidad del precio del bien, que es conocido como *pendente conditione*.

Es por ello que el análisis de su naturaleza jurídica es el obligatorio punto de partida para comprender verdaderamente el pacto de reserva de dominio, siendo por lo tanto la finalidad del presente trabajo estudiar las distintas teorías y líneas doctrinales existentes, teniendo como objetivo llegar a la conclusión que mejor se adecúe a la voluntad de las partes y a los efectos pretendidos al pactar la reserva de dominio.

¹ Entre otras: STS 12 de marzo de 1993 (RJ 1993/2501), STS de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/3778)

Pero, ¿cuál es la finalidad perseguida por las partes en el momento de perfeccionar un contrato de compraventa a plazos bajo pacto de reserva de dominio? Entender qué es lo que persiguen las partes es imprescindible para poder analizar correctamente las teorías existentes en torno a la naturaleza jurídica de la figura. Esto es así porque si con los efectos que se desprenden de asimilar la reserva de dominio a otra figura sí regulada (que es lo que se hace en las distintas teorías existentes) no se cumple con la voluntad de las partes, apoyada en el principio de autonomía de la voluntad (Art. 1255 CC), entonces los esfuerzos han sido en vano.

De este modo, para sentar las bases, se entiende que el comprador lo que pretende con carácter general al pactar esta figura, independientemente de los intereses personales que ostente, es tener un acceso inmediato a la posesión y por lo tanto al goce y disfrute de un bien que hasta el momento se encontraba fuera de sus posibilidades económicas y al que podrá acceder gracias al aplazamiento del pago. El comprador, dependiendo de la teoría sobre la naturaleza jurídica por la que se opte, obtendrá bien un derecho de propiedad o bien un derecho de posesión y un derecho de propiedad expectante. Este punto es en el cual existe más controversia y es por ello que se estudiará más adelante en el análisis de la naturaleza jurídica.

El vendedor, por su parte, acuerda una compraventa a plazos con el fin de facilitar la venta del bien objeto de la misma. El principal efecto que tiene este negocio jurídico es que el vendedor, aún no cobrando todo el precio convenido en un único momento, se desprende del bien entregándoselo al comprador. Esta entrega implica que el vendedor corre el riesgo de que exista un posible incumplimiento o insolvencia del comprador, pudiendo por lo tanto no llegar a cobrar el precio convenido. Es por ello que es necesario que garantice de alguna forma su posición para no quedar completamente desprotegido y para ello, la reserva de dominio es un buen mecanismo que se emplea como garantía hasta el completo pago del precio..

Para concluir con los aspectos del pacto de reserva de dominio sobre los que no existe controversia y continuar desarrollando el verdadero fin de este trabajo -analizar la naturaleza jurídica de la figura-, considero importante a modo de introducción mencionar lo establecido por la sentencia del Tribunal Supremo del 10 de junio de 1958 que tiene una gran importancia ya que sentó las características generales de esta figura, pero al mismo tiempo generó opiniones contrarias a lo establecido tal y como se observará mas

adelante. Lo expresado por dicha sentencia también ha sido respaldado por un gran número de sentencias entre las que destacan la STS 291/1990 de 10 de mayo de 1990; STS 229/1993 de 12 de marzo de 1993; STS 747/1993 de 16 de julio de 1993; STS 1002/1995 de 23 de febrero de 1995 y STS 580/1996 de 12 de julio de 1996. En resumen, lo establecido por la misma es que:

- El pacto de reserva de dominio no es contrario a la esencia de la compraventa, dado que en el ordenamiento jurídico Español, para la perfección del contrato, no es un requisito indispensable la transmisión de la propiedad.
- No se violan los límites de la autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil.
- El vendedor sigue manteniendo la propiedad del bien.
- El comprador es un precarista que responde por la apropiación indebida si dispone de ella.
- Constituye simplemente una garantía de pago.

Si bien lo establecido por esta sentencia se cuestionará más adelante y puede variar dependiendo de la naturaleza jurídica que se entienda que tiene la reserva de dominio, es una sentencia que reviste de gran importancia al ser una de las primeras con referencia expresa a la figura objeto del presente trabajo y sobre la cual muchas sentencias y autores se han apoyado a la hora de desarrollar las diferentes teorías.

Tras analizar y encuadrar con carácter general cuál es la definición del pacto de reserva de dominio, su validez, la voluntad de las partes y la principal problemática, conviene continuar con el verdadero objeto de este trabajo: el estudio y análisis de la naturaleza jurídica. Concretamente, se va a proceder a estudiar dos teorías que son las más importantes en relación con la reserva de dominio sobre bienes inmuebles: la teoría clásica y la teoría que asimila el pacto de reserva de dominio a una condición resolutoria.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

Tal y como se ha establecido en el punto introductorio del trabajo, la naturaleza jurídica es el punto que es más importante determinar y sobre el que existe mayor controversia. Esto se debe a que dependiendo de cuál sea la misma, las posiciones de las partes y los

efectos que se desprenden al pactarse la reserva de dominio difieren. Es por ello que es necesario determinarla, siendo su análisis el obligado punto de partida para entender verdaderamente la reserva de dominio, sus efectos y la posición de las partes.

RIVERA FERNÁNDEZ, define perfectamente lo que ocurre con la naturaleza jurídica de la reserva de dominio y la incertidumbre que causa, estableciendo que “este estado de incertidumbre sobre la naturaleza jurídica de la reserva de dominio es sumamente dañosa para el tráfico comercial, teniendo en cuenta la difusión que tal cláusula ha obtenido en la venta a plazos. Ello obedece a que la elección de una u otra construcción condicionará decisivamente las soluciones a adoptar sobre los múltiples problemas que presenta la institución.”²

Son dos las teorías que más apoyo han tenido entre la jurisprudencia y la doctrina en relación con los bienes inmuebles: la teoría clásica o de condición suspensiva y la teoría de condición resolutoria. Y son estas dos teorías las que procederé a analizar.

1. Teoría clásica

Se trata de la tesis que más apoyo tiene entre la doctrina, siendo sus defensores más destacados MIQUEL GONZÁLEZ y ESPEJO LERDO DE TEJADA, y la jurisprudencia. Como se verá en el desarrollo de este apartado, es la tesis que mejor se adecúa a la esencia de la reserva de dominio y a la voluntad de las partes y además la teoría por la que se deciden los tribunales a la hora de discutir sobre la naturaleza jurídica de la reserva de dominio o tratar otro tipo de controversias que pueden llevarse a juicio por las partes fruto de el uso de esta figura.

En ella, se asimila el pacto de reserva de dominio a una condición suspensiva, que consiste en el total pago del precio y que afecta únicamente a la transmisión de la propiedad, perfeccionándose en este caso el contrato de compraventa, pero suspendiéndose sus efectos y por lo tanto la consumación del mismo.

² Rivera Fernández, M. (1994) *La posición del comprador en la venta a plazos con reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, p.27.

1.1 Introducción

En primer lugar cabe definir qué establece esta teoría en relación con la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio.

Como se ha comentado previamente, según esta teoría la reserva de dominio se configura como una condición suspensiva del traspaso de la propiedad. Esto implica que la propiedad queda reservada al vendedor que sigue siendo el titular del bien, no transmitiéndose al comprador hasta el completo pago del precio. Es por ello que se entiende que la condición suspensiva recae sobre la entrega de la propiedad por parte del vendedor y consiste en el completo pago del precio por parte del comprador. Es esta teoría la que en principio atiende a la verdadera voluntad de las partes, que, como el nombre de la figura indica, es reservar el dominio al vendedor como garantía del pago del precio.

Ya desde 1958, fue defendida por la jurisprudencia con la sentencia del Tribunal Supremo 292/1958 de 10 de junio de 1958, que sentó las características del pacto señalando que “el vendedor sigue siendo el propietario al someterse la transmisión de la propiedad a una condición suspensiva: el pago del precio”. Además, destaca también la sentencia del Tribunal Supremo 111/1998 de 10 de febrero de 1998 que configura el pacto de reserva de dominio como “una compraventa sometida a condición suspensiva que se proyecta en la fase de consumación del negocio, pues este ha de reputarse debidamente perfeccionado.”

En este caso, y siguiendo con lo establecido en la jurisprudencia³, aún quedando suspendido el traspaso de la propiedad, el contrato queda perfeccionado, ya que para que esto ocurra basta el mero consentimiento sobre la determinación de la cosa objeto del contrato y del precio del mismo, aunque este quede aplazado⁴. Sin embargo, lo que sí se difiere son los efectos del mismo, que se dan en la fase de consumación. Concretamente el efecto que se produce con la traditio, la obligación del vendedor de transmitir la

³ STS, de 12 de marzo de 1993 (RJ 1993/2501), STS de 16 de marzo de 2007 (RJ 2007/16955), STS de 14 de septiembre de 2015 (RJ 2015/168132)

⁴ Artículo 1258 del CC: “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”.

propiedad, queda aplazada aún existiendo título y modo⁵. Por lo tanto, se produce una excepción de la regla general del artículo 609 del Código Civil sobre la teoría del título y modo⁶. La teoría de título y modo es el sistema que rige en España para el traspaso de la propiedad y establece que la misma se transfiere si se celebra un contrato (título) y si se entrega (modo) posteriormente el bien que se quiere transmitir, no siendo en ningún caso suficiente que se realicen las dos acciones por separado. Esta excepción es posible porque, tal y como se establece en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 28 de noviembre de 2017, “El artículo 609 CC, en orden a la adquisición de la propiedad, no es tan absoluto que no admita en su régimen adquisitivo modificaciones por voluntad de los interesados en el negocio jurídico de que se trate o en el que sea su consecuencia, ni es tan negativo que por mor de esas modificaciones arrastre la nulidad del título que las recoja, porque su incorporación al tipo la permite el art. 1255 del propio Código con carácter general siempre que el tipo de contrato que así se cree no obedezca a una causa torpe que contraría la ley, la moral o el orden público”.

De este modo, una vez perfeccionado el contrato de compraventa desde su celebración, durante el tiempo que transcurre desde la perfección del mismo hasta el completo pago del precio, y por lo tanto la consumación, será el vendedor quien mantenga la propiedad de la cosa objeto del contrato. Sin embargo, y como se explicará más detalladamente en los siguientes puntos, con esta teoría se da lugar a la aparición de dos titularidades, una actual, del vendedor, y otra expectante, que la adquiere el comprador y que devendrá actual si cumple con su obligación de pago del precio. Por lo tanto, se produce una convergencia de titularidades sobre el objeto de la compraventa que no coluden entre sí.

1.2 Posiciones de las partes.

En el presente apartado se realizará un estudio sobre la posición de las partes, sus derechos y obligaciones principalmente durante el tiempo de pendencia o *pendiente conditione*. El estudio se centrará en ese periodo dado que es durante este tiempo donde existe más controversia sobre los derechos de las partes. Esta problemática se da sobre todo en torno a la existencia de las dos posiciones dominicales de las partes, las cuales se encuentran

⁵ Interpretación acogida por gran parte de la doctrina española. Destacando entre otros: Alonso Pérez, M. (1972) *El riesgo en el contrato de compraventa*, pp. 363 y ss.; Candil Calvo, F. (1915) *Pactum reservati dominii*, pp. 72 y ss.; Garrigues, J. (1969) *Curso de Derecho Mercantil*, Tomo II, pp. 97.

⁶ Espejo Lerdo de Tejada, M. (2006), *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*. p. 55.

condicionadas y limitadas por su existencia mutua, dando lugar por lo tanto a especialidades que no son del todo comunes en el ámbito de los Derechos Reales.

Vendedor

La posición del vendedor debe analizarse en tres momentos distintos que se dan con la reserva de dominio: fase de pendencia, cumplimiento o incumplimiento de la obligación por parte del vendedor.

En primer lugar en la fase de pendencia, y por lo tanto mientras se encuentra pendiente el pago del precio, el vendedor tiene como bien indica MAS ALCARAZ la “doble cualidad de propietario de la cosa y acreedor del precio aplazado”⁷. De este modo, como el propio nombre de la figura indica, el vendedor mantiene la propiedad de la cosa hasta que se abone la totalidad del precio aplazado. Teniendo por lo tanto lo que se conoce como titularidad actual de propiedad sobre el bien.

Sin embargo, el vendedor no tiene la plena propiedad, dado que se encuentra limitada por el derecho de posesión adquirido por el comprador y, principalmente, por el derecho de propiedad expectante que también ostenta. Como establece la sentencia del Tribunal Supremo 321/2007 de 16 de marzo de 2007 “La reserva de dominio da lugar a la coexistencia temporal sobre el mismo objeto de dos posiciones jurídico-reales de tipo dominical que son simultáneas, compatibles y recíprocamente recortadas en su contenido: la del vendedor y comprador”. En la sentencia mencionada se establece que tanto la posición del vendedor y la posición del comprador, se encuentran recortadas en su contenido. ¿Qué implica esta situación? El vendedor, tiene limitado su derecho de propiedad, sigue siendo titular del bien, pero no tiene plenos poderes de disposición sobre el mismo ya que el bien está cargado no sólo por la posesión que ostenta el comprador sino por el derecho de propiedad expectante que adquiere. Este poder de disposición limitado, se traduce en la imposibilidad de enajenar el bien libre de cargas a terceros.

⁷ Mas Alcaraz, C, (1965) *La cláusula de reserva de dominio*. Pp. 111 y ss.

Esta imposibilidad de enajenar el bien libre de cargas, debe analizarse en dos situaciones: si el pacto de reserva de dominio se encuentra inscrito en el registro de la propiedad, o si por el contrario no tiene un reflejo en el mismo.

En el caso de que el pacto de reserva de dominio se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad, esta enajenación del bien libre es imposible, dado que los terceros (acreedores o no) tienen la posibilidad de conocer la carga que pesa sobre el mismo (el derecho de propiedad expectante que tiene el comprador). En este caso el vendedor puede disponer de su posición tanto de forma voluntaria como forzosa⁸. Por lo tanto, si el vendedor dispone del bien de forma voluntaria o si los acreedores realizan un embargo sobre el mismo, no se encuentran amparados por lo establecido en el artículo 34 LH, y adquirirían por lo tanto el bien con cargas, subrogándose en la posición del vendedor (no pudiendo tener en ningún caso un derecho que tenga una mayor extensión que el del vendedor) y recibiendo mientras el comprador cumpla con su obligación de pago del precio la parte del mismo cuyos plazos todavía no estén vencidos⁹. Si el comprador cumple con su obligación de pago del precio, la compraventa se consumará, y los terceros adquirentes perderán la propiedad adquirida, ya que la reserva de dominio tiene prioridad registral. Si por el contrario, el comprador incumple la obligación de pago del precio, adquirirán la propiedad plena del bien¹⁰ y por lo tanto ya no existirán cargas sobre el mismo (exceptuándose las posibles cargas establecidas por los terceros).

Si por el contrario el pacto de reserva de dominio no se encuentra inscrito en el registro de la propiedad, el vendedor podría enajenar el bien a terceros libre de cargas, dado que goza de la apariencia registral, pero estaría incumpliendo el contrato de compraventa y realizando acciones perjudiciales para el comprador, sin embargo, en este caso los terceros adquirentes sí se encontrarían amparados por lo establecido en el artículo 34 LH, dado que es el vendedor quien aparece como titular del bien, pudiendo el comprador intentar hacer valer su posición y sus derechos ejercitando, como se analizará más adelante, las acciones correspondientes que se derivan de su derecho de propiedad expectante, sin embargo será muy difícil que pueda recuperar el bien.

⁸ STS, de 12 de marzo de 1993 (RJ 1993/1794) y STS de 16 de julio de 1993 (RJ 1993/6450)

⁹ STS 321/2007 de 16 marzo de 2007. (RJ 2007\1857)

¹⁰ Mas Alcaraz, C, (1965) *La cláusula de reserva de dominio*. Pp. 105 y ss.

Por último, debe analizarse si el vendedor tiene alguna posibilidad de defenderse ante el incumplimiento de la obligación de pago por parte del comprador o ante posibles ataques por parte de los terceros acreedores del comprador.

En el caso de que se produzcan ataques por parte del comprador o de sus terceros acreedores sobre el bien objeto de reserva de dominio durante el tiempo de pendencia, el vendedor, tiene la posibilidad de ejercitar la tercería de dominio con el fin de que se levante el embargo¹¹, existiendo una justificación clara, y es que hasta que no se abone todo el precio por parte del comprador, el vendedor sigue siendo propietario y por lo tanto los acreedores del comprador no pueden embargar el bien. Sin embargo la tercería de dominio solo puede interponerse en los casos en los que el embargo recaiga sobre la propiedad plena del bien, pero no cuando sea sobre la titularidad expectante que ostenta el comprador, dado que, en ese caso, no se estaría atacando la posición del vendedor, simplemente los acreedores estarían adquiriendo un derecho eventual con contenido patrimonial que devendrá pleno si se abona el precio y por lo tanto se cumple la condición suspensiva¹².

Por otro lado, si es el propio comprador quien ha enajenado la plena propiedad del bien a terceros, el vendedor tiene la facultad de ejercitar la acción reivindicatoria frente a los terceros a los que el comprador haya intentado transmitir el bien sin haber abonado la totalidad del precio, esto se debe una vez más a que la propiedad sobre el bien no la ostenta el comprador, pudiendo por lo tanto -el comprador- transmitir únicamente su expectativa o derecho eventual como se verá en el siguiente punto. Esto es posible ya que a efectos registrales, es el vendedor quien aparece como titular del bien que ha sido objeto de la compraventa, y por lo tanto, los terceros adquirientes del comprador no se encuentran amparados por el artículo 34 LH¹³.

Una vez establecida cual es la posición del vendedor durante el tiempo de pendencia de la condición, cabe analizar su posición y derechos en las otras dos fases que pueden darse cuando se acuerda la reserva de dominio y el aplazamiento del pago del precio: cumplimiento o incumplimiento de la obligación de pago por parte del comprador.

¹¹ STS de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/3778) y STS de 16 de julio de 1993 (RJ 1993/6450)

¹² STS 321/2007 de 16 marzo de 2007. (RJ 2007\1857)

¹³ STS de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/3778) y STS 14 octubre 2003 (RJ 2003/6498)

En el primero de los casos, si se cumple, y por lo tanto el comprador abona la totalidad del precio, el dominio se consolidará en la persona del comprador, consumándose la compraventa “ipso iure” y perdiendo por lo tanto el vendedor su derecho de propiedad sobre el bien.

En el segundo de los casos, si se produce el incumplimiento de la condición por parte del comprador, el vendedor tiene dos opciones ya que en todo momento con la reserva de dominio su posición jurídico-real sobre el bien objeto de la compraventa se encuentra protegida hasta que dicha protección no sea más necesaria una vez producido el completo pago del precio¹⁴.

En primer lugar, puede optar por resolver la compraventa durante el tiempo de pendencia de la condición y reivindicar la devolución de la cosa objeto del contrato y de reserva de dominio (art. 1124 CC). De este modo, el vendedor, que no ha dejado de ser titular del derecho de propiedad -aunque limitada-, recuperará el bien y la plena propiedad. Esta acción y la consiguiente recuperación de la cosa puede realizarse independientemente de los derechos reales que se hubiesen constituido sobre la misma por el comprador-poseedor. Sin embargo, siempre que recupere el bien, deberá devolver las cantidades cobradas, no siendo válida en ningún momento la cláusula penal que establezca que podrá quedarse con las cantidades cobradas y además recuperar el bien. En el caso de que se haya pactado esta cláusula en el contrato, deberá de someterse a moderación por parte de los tribunales (art. 1154 CC), los cuales podrán establecer que el vendedor deba devolver la totalidad o parte de lo cobrado¹⁵.

La segunda opción que tiene el vendedor ante el incumplimiento por parte del comprador es instarle para que cumpla la obligación de pago acordada, lo cual es coherente con la voluntad contractual del vendedor que desde el primer momento quiso obtener la totalidad del precio pactado a cambio de que se produjera la enajenación total y definitiva del bien.¹⁶

¹⁴ Lerdo de Tejada, M. (2006) *La eficacia de la reserva de dominio inmobiliaria*, p.326

¹⁵ Resolución de la DGRN de 28 diciembre 2017

¹⁶ Mas Alcaraz, C, (1965) *La cláusula de reserva de dominio*. Pp. 111 y ss.

Comprador

En relación con la posición del comprador, y como se ha mencionado previamente, adquiere la posesión de la cosa, y por lo tanto el goce y uso de la misma, además de un derecho de propiedad expectante que se realizará plenamente una vez abonada la totalidad del precio.

En relación con esta afirmación surgen dos temas controvertidos. En primer lugar, ¿transmite el vendedor el dominio o no? Ante esto, existe jurisprudencia cuya respuesta es positiva y otra que por el contrario establece que no. De este modo, considero importante destacar dos sentencias con afirmaciones contrarias. En primer lugar, destaca la sentencia del Tribunal Supremo 747/1993 de 16 de julio de 1993, donde se indica que el comprador adquiere un derecho de propiedad expectante, lo cual implica que el vendedor en el momento de perfeccionar el contrario transmite al comprador el dominio de la cosa vendida, pero no de forma definitiva hasta que no se pague el precio pactado. Por otro lado, destaca la sentencia del Tribunal Supremo 924/2003 de 14 de octubre de 2003, donde, para poner en contexto, el comprador de un bien con reserva de dominio transmite dicho bien a terceros. No teniendo derecho a ello, el vendedor ejercita acción reivindicatoria contra los terceros adquirentes y estos recurren en casación. En una parte de la sentencia, el tribunal establece que “el primer comprador no estaba autorizado para transmitir un dominio del que carecía”. Por lo tanto, se puede observar que existe disparidad incluso en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La duda que personalmente me surge es si se tiene en cuenta lo establecido por el Tribunal Supremo en 1993, ¿cómo puede ocurrir que el vendedor siga siendo propietario y transmita el dominio al comprador?

Si bien no pretendo encontrar respuesta ni establecer la solución a esta cuestión tan compleja, considero personalmente que puede hacerse una interpretación conjunta de lo establecido por las dos sentencias. El vendedor transmite la propiedad, pero se trata de una propiedad expectante, ya que esta transmisión está diferida en el tiempo, lo cual implica que durante la pendencia de la condición, mientras el comprador no abone la totalidad del precio, el vendedor mantiene la propiedad actual pero limitada por dicha transmisión convirtiéndose el comprador en un acreedor del dominio y por lo tanto de la

propiedad. Ante esto, cabe mencionar lo establecido por CLEMENTE MEORO¹⁷, que en relación con esta problemática expresa que mientras la condición no se haya cumplido (pago del precio), al considerarse la reserva de dominio como una suspensión condicional de la transmisión de la propiedad, el comprador tiene un derecho a adquirir el dominio, siendo de este modo un acreedor de tal derecho.

En segundo lugar, cabe plantearse cuál es el carácter de la posesión que ostenta el comprador. Para ello, la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña 98/2001 de 9 de marzo de 2001 indica, en base a lo establecido por la sentencia del Tribunal Supremo 747/199 de 16 de julio de 1993, que “no se encuentra en una situación de simple poseedor de bienes ajenos, sino más bien de poseedor a título legítimo de dueño”. En este punto, se podría argumentar si verdaderamente su posición es a título de dueño o no. Personalmente, entiendo que sí, ya que si bien el comprador no es propietario actual, y es consciente de que no lo es, como se ha discutido *supra* sí es acreedor de la propiedad, tiene un derecho expectante que no es una mera expectativa sino un derecho sólido, y su posesión puede transformarse en un derecho de propiedad pleno si cumple con su obligación de pago de precio, además, como se verá mas adelante, se encuentra protegido, pudiendo ejercitar acciones reales y tercerías de dominio. En definitiva, el comprador no está poseyendo a título de arrendatario, sino posee con el ánimo de ser propietario del bien, por ello su posesión es a título de dueño.

Por último, en torno a la posición del comprador, han surgido distintas dudas sobre su naturaleza. Existiendo de este modo opiniones doctrinales que establecen que sus derechos son meramente obligacionales y también otras que entienden que la posición del comprador es totalmente real. En relación con esta última opinión, destaca MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA, que entiende que su posición es de carácter real aunque esta dependa de un suceso que en el momento es incierto pero determinado como es el completo abono del precio. Además también cabe mencionar a MONTÉS, quien entiende que la posición jurídica del comprador, es de naturaleza real dado que es idéntica al derecho definitivo al que tiende, que en su caso es la adquisición de la propiedad plena. Tratándose de una posición que goza de plena protección por parte de nuestro ordenamiento jurídico y teniendo en cuenta que el bien objeto de la compraventa pasa a

¹⁷ Clemente Meoro, M. *El acreedor de dominio* (2000)

formar parte del patrimonio del comprador, esta posición es transmisible (arts. 1112 y 1257 CC), y permite la reparación o indemnización cuando se frustra por causa imputable a la otra parte de la relación²⁴. Desde mi punto de vista entiendo, al igual que los mencionados autores, que la posición del comprador es de carácter real, ya que si bien no es propietario actual y pleno durante la *pendente conditione*, sí tiene, a parte de un derecho de posesión sobre el bien, un derecho de propiedad expectante que se traduce en que sea acreedor del dominio pudiendo adquirirlo “*ipso iure*”, automáticamente, en el momento en el que abone la totalidad del precio.

Una vez concretada la posición del comprador y la naturaleza jurídico real de la misma, cabe establecer qué es lo que ocurre con los riesgos que se derivan del bien objeto de la compraventa. En este caso es preciso nombrar a MAS ALCARAZ que establece que “los riesgos de la cosa vendida se imputan al comprador en base a que en nuestro Derecho el criterio de imputación de los riesgos es la puesta a disposición del comprador del bien”. Si bien esta opinión puede variar dependiendo de la naturaleza jurídica que se le de a la reserva de dominio, en el caso de la teoría clásica, es el criterio mayoritario seguido por la doctrina, y desde mi punto de vista, el traspaso de riesgos del vendedor al comprador es posible porque, atendiendo a lo establecido por esta tesis, la compraventa se ha perfeccionado en todo momento, aunque la consumación de la misma se haya aplazado en el tiempo. De este modo, y en línea con lo afirmado por BADENES el comprador desde el momento en que se perfecciona la compraventa recibe en bien y es quien goza de toda su utilidad debiendo por lo tanto cuidar del mismo. En este sentido, destaca también lo establecido por la sentencia del Tribunal Supremo 498/2012 de 24 de julio de 2012, que establece que “el riesgo (*res perit domino suo*)” pasa del vendedor al comprador con la entrega, de modo que, si la cosa se pierde en poder de éste, se pierde para él y estará obligado además a pagar el precio, lo que favorece la idea de que en realidad el comprador adquiere un derecho aunque de carácter resoluble”. Por lo tanto, el riesgo es asumido por el comprador no solo porque el bien ha sido puesto a disposición del comprador, sino que además, es así, porque el bien ha entrado a formar parte de su patrimonio. En este sentido, cabe mencionar la sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida 273/2002 de 21 de mayo de 2002, que cita la sentencia del Tribunal Supremo 747/1993 de 16 de junio de 1993, y que expresa que “las ventas con reserva de dominio actúan como instrumentos jurídicos para garantizar el pago de lo que se vende, pero que

no desvirtúa ni deriva el contrato hacia orientaciones que no se concilien con el dominio, aunque sea resoluble, el cual se transmitió a la adquirente, integrando su patrimonio, si bien con restricciones dispositivas en tanto no pagara el total y, por ello, no se encuentra en situación de simple poseedor de bienes ajenos, sino más bien de poseedora a título legítimo de dueño".

Como último apartado relativo a la posición del comprador, cabe determinar cuáles son sus facultades de disposición y enajenación sobre el bien. Estas al igual que las del vendedor se encuentran recortadas, y, al no ostentar la propiedad actual sobre el bien, tiene total indisponibilidad para enajenarlo y grabarlo al ser un "verdadero precarista que no puede prescribir la cosa y si dispone de ella responde de apropiación indebida" como establece la sentencia del Tribunal Supremo de 1958.

Por lo tanto, aún cuando el pacto de reserva de dominio se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad, el comprador no puede disponer del bien, ya que no es titular del mismo y los terceros adquirentes tendrían constancia de esta situación.

Por otro lado, al igual que en el caso del vendedor, sí se le concede la posibilidad de disponer de forma voluntaria o forzosa de la posición jurídica adquirida, su derecho eventual y expectante. Como establece GOMEZ DE LA SERNA, desde el momento en el que se perfecciona la compraventa, aún estando condicionada suspensivamente, para el comprador ya ha nacido un derecho de carácter eventual, que es transmisible y que tendrá efectos retroactivos una vez cumplida la condición. Este derecho eventual no carece de efectos dado que el comprador puede enajenarlo, transmitirlo a sus herederos y ejercitar las acciones que estime conducentes dentro de las leyes para conservarlo en el caso de que por parte del vendedor o de sus terceros acreedores se verifiquen actos que tiendan a despojarlo de él o de hacerlo ineficaz¹⁸. Así, se entiende que el comprador tiene facultades de transmisión de este derecho de propiedad expectante, que se transformará en un derecho de propiedad al finalizar el periodo de *pendente conditione*.

Por lo tanto, el comprador podrá enajenar su posición jurídico-real, y los acreedores del mismo modo podrán levantar embargos sobre dicha posición. Esto implica que los terceros adquirentes (acreedores o no) se subrogarán en la posición del comprador, de

¹⁸ Gomez de la Serna, P. (1862) *La ley hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*. Pp. 512-513

forma que si bien por parte del comprador o de sus subrogados se incumple el pago del precio, el contrato se puede resolver, volviendo el bien enajenado al patrimonio del vendedor.

Así, en relación con la protección de la que goza el comprador, del mismo modo que el vendedor, está protegido ante posibles acciones encaminadas a atacar sus derechos o el bien adquirido bajo reserva de dominio durante el periodo de *pendente conditione*. Esta protección se traduce en la posibilidad de ejercitar las acciones que sean necesarias para defender su posición jurídico real y evitar ser privado del bien que mantiene en posesión mientras cumpla con su obligación de pago de precio en los plazos estipulados.

En caso de que se realicen acciones dirigidas a alterar su posición (que el vendedor enajene el bien libre de cargas) el comprador tiene un derecho de oposición. Este derecho a oponerse se traduce en la facultad de ejercitar la tercería de dominio, aún sin ser propietario, frente al vendedor y a sus acreedores siempre y cuando vaya cumpliendo de forma regular y justa la obligación de pago de precio en cada vencimiento de los plazos acordados en la compraventa, siendo este el único medio del que dispone para la conservación de su derecho¹⁹. Sin embargo, la tercería de dominio la podría ejercitar siempre y cuando los acreedores del vendedor solicitaran que se trabe embargo sobre el bien, sin ningún tipo de limitación. Si por el contrario los acreedores del vendedor solicitan que se embargue la propiedad condicionada que ostenta el vendedor, no cabrá en ningún momento el ejercicio de la tercería de dominio por parte del comprador.

En relación a este derecho del comprador cabe hacer una aclaración y es que esta posibilidad de protección otorgada al comprador no ha sido siempre igual, existiendo dos fases. Una primera fase, que se inició con la sentencia del Tribunal Supremo de 1958 donde se admitía la reserva de dominio pero se consideraba al comprador un simple precarista teniendo por lo tanto los acreedores del vendedor preferencia ante el cobro de sus deudas aun si el comprador bajo reserva de dominio fuera cumpliendo con su obligación de pago. Sin embargo, más tarde, dado que esta situación suponía una gran desprotección del comprador, la jurisprudencia evoluciona, sentando las bases de las posibilidades de protección y defensa que tiene el comprador actualmente. En este

¹⁹ STS 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/5023)

sentido, fue con la sentencia del Tribunal Supremo 400/1989 de 19 de mayo de 1989 donde se estableció la posibilidad del comprador de protegerse haciendo uso de la tercería de dominio sin ser propietario durante el tiempo de pendencia de la condición. En la sentencia, se produce el embargo de 21 pisos por parte de una entidad bancaria. Estos pisos se encontraban inscritos en el registro de la propiedad a nombre de la inmobiliaria, sin embargo, estos habían sido enajenados mediante un contrato de compraventa con precio aplazado a 21 compradores que los poseían y se encontraban al día en el pago de los plazos acordados. Lo que se había establecido hasta ese momento por parte de la doctrina es que los compradores no podrían ejercitar la tercería de dominio, estableciendo el tribunal en esta sentencia que resulta “absurdo pretender que el adquirente con reserva de dominio que cumple sus obligaciones pueda ser privado del bien con terceros acreedores del vendedor, y ello, no sólo porque lo impedirían elementales razones de equidad y principios generales y normas de contratación, sino también y sobre todo porque el ordenamiento jurídico le brinda, para esos supuestos los adecuados medios de defensa cuando el párrafo primero del artículo 1121 del mismo CC establece que “el acreedor puede, antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho”.

Más tarde, con posterioridad a la sentencia que cambió el rumbo de la doctrina jurisprudencia, el Tribunal Supremo volvió al mismo criterio con la sentencia 6914/1991 del 10 de diciembre de 1991. Sin embargo, actualmente, no existe duda de que se admite por la jurisprudencia el ejercicio de la tercería de dominio por parte del comprador de un bien bajo reserva de dominio, y por lo tanto se sigue el criterio que estableció la sentencia del 19 de mayo de 1898²⁰.

Por lo tanto, se produce un cambio en la doctrina del Tribunal Supremo, que es coherente dado que el no permitir que el comprador ejercitase la tercería de dominio implicaba un completo abandono por parte del Ordenamiento Jurídico al comprador y sus derechos, haciendo de la reserva de dominio una figura poco segura jurídicamente como medio de garantía del pago del precio dado que implicaba que el derecho del comprador dependiera de la voluntad de los acreedores del vendedor²¹.

²⁰ Véase también STS 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/5023), STS 12 de marzo de 1993 (RJ 1993/2501), STS 16 de julio de 1993 (RJ 1993/7219), STS 23 de febrero de 1995 (RJ 1995/605) y STS 3 de julio de 1996 (RJ 1996/5967).

²¹ Véase también STS 22 de febrero de 1995 (RJ 1995/605), STS 3 de julio de 1996 (RJ 1996/5967) y STS 21 marzo de 2003 (RJ 2003/6459)

Además, cabe mencionar que una vez cumplida la condición suspensiva, es decir, abonada la totalidad del precio por parte del comprador, se confirma el derecho de propiedad que se encontraba “latente” desde el momento de la celebración y perfección del contrato, y además los efectos se retrotraen al día de la perfección del contrato (art. 1120 CC). Esto es así, ya que como expresa la sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida 273/2002 de 21 de mayo de 2002, “los efectos de la obligación condicional son queridos desde la perfección del contrato, y el cumplimiento de la condición confirma el derecho del comprador”.

1.3 Inscripción del pacto en el Registro de la Propiedad

La realidad jurídica que se produce con la reserva de dominio (propiedad actual y expectante) debe tener un reflejo en el Registro de la Propiedad, con el fin de dotar a las partes de a protección adecuada y al negocio jurídico de la publicidad necesaria. Sin embargo, el hecho de que deba tener acceso al registro no es sinónimo de que pueda, es por ello que con el fin de analizar si es posible o no la inscripción de esta figura llevaré a cabo un análisis tanto de la jurisprudencia como de determinados artículos de la Ley Hipotecaria que permitan alcanzar alguna conclusión clara. Y por ultimo, procederé a comentar una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado donde la propia dirección da resolución a gran parte de la problemática en torno a esta figura.

Antes de proceder a analizar si es posible o no la inscripción de la reserva de dominio en el registro, es pertinente aclarar que en el caso de que pueda, lo hará en la forma de condición suspensiva.

En primer lugar, cabe mencionar lo establecido en artículo 9 c) que habla de la inscripción, estableciendo que deben hacerse constar “*La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título*”. De este artículo podemos entender que el propio registro expresa que las condiciones suspensivas deben acceder al registro. Esto se debe a que, en todo momento, se debe perseguir el principal objetivo del Registro: dejar constancia de todo aquello que tenga trascendencia real y afecte, por lo tanto al derecho

inscrita. La reserva de dominio, tiene trascendencia real²², en tanto afecta al derecho de propiedad, aunque lo haga situándolo en una situación de incertidumbre dando lugar a las dos titularidades de las partes.

Sin embargo, si bien parece claro tras lo dicho supra que la reserva de dominio puede acceder al registro, antiguamente, la doctrina rechazaba la inscripción de esta figura debido a la interpretación de carácter formal que hacía del artículo 11 LH. Ante esta situación destaca AMORÓS GUARDIOLA²³, quién considera la reserva de dominio como una garantía más que debe tener publicidad en el registro de la propiedad. Para respaldar esta opinión, se refiere al mencionado artículo 11 LH, que ha sido objeto de polémica entre la doctrina, dado que menciona cuáles son los medios de garantía del precio aplazado con eficacia frente a terceros refiriéndose únicamente a la hipoteca y a la condición resolutoria. No obstante, establece que el hecho de que este artículo no se refiera a la reserva de dominio no es una razón para que no pueda acceder al registro. Además, si bien esta opinión del mencionado autor se corresponde con la redacción de la Ley Hipotecaria previa a la reforma de 2015, actualmente la redacción del artículo 11 de la LH incluye un párrafo al principio que expresa que “en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados”. De este modo, si una de las razones por la que AMORÓS GUARDIOLA consideraba que se podía inscribir la reserva de dominio era debido a que en la redacción del artículo 10 de la LH -anterior a la reforma- se establecía de forma más general que debía hacerse constar en el registro en todo momento la forma de pago del precio, ya sea al contado o aplazado entiendo que esta justificación es igualmente aplicable a la nueva redacción dado que, lo mismo que se establecía en el artículo 10 LH, se encuentra ahora en el propio artículo 11 LH. Por lo tanto, AMORÓS GUARDIOLA entiende que si el legislador si permite la inscripción de la condición resolutoria que afecta al dominio, no hay argumentos que impidan inscribir el dominio sujeto a condición suspensiva ya que las dos figuras tienen una misma regulación en relación con su

²² RDGRN de 28 noviembre de 2017 (RJ 2017/5680): “Sin necesidad de entrar en la determinación de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa y de la titularidad registral que ostenta el comprador, es indudable que esta tiene alcance jurídico real”

²³ Amorós Guardiola, M. (1972) “El pacto de reserva de dominio en los bienes inmuebles”. Pp. 37 y 38

publicidad y se encuentran diferenciadas únicamente porque el artículo 11 LH menciona la resolutoria y no la suspensiva.

Por último cabe mencionar la resolución de 28 de noviembre de 2017 que, entre muchas otras, establece que “produciéndose efectos jurídico reales que afectan tanto al ámbito de las facultades del vendedor y del comprador (transmisión de su posición jurídica), como al ámbito de su respectiva responsabilidad patrimonial frente a terceros (embargo de su respectiva posición jurídica), resulta evidente la oportunidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad”

De este modo, la reserva de dominio sí puede acceder al registro, siendo esta la única forma que tiene el comprador de quedar protegido frente a los terceros al tener un derecho expectante pero susceptible de consolidación (si cumple la obligación de pago) y de enajenación (aunque limitada); y, en segundo lugar, porque sólo de este modo los terceros acreedores del vendedor pueden conocer la limitación que existe sobre el derecho de propiedad sobre el bien. Pero, ¿cómo accede al registro?

En el Registro, y de acuerdo con lo establecido por la teoría clásica, la reserva de dominio accederá al mismo en la forma de condición suspensiva, lo cual hará que se reflejen dos titularidades (actual y expectante) que se encuentran diferenciadas y contrapuestas pero complementarias.

Las dos titulares serán la del vendedor que transfiere el bien *sub conditione*, que como ya se ha mencionado es una titularidad actual aunque limitada por la otra titularidad del comprador, de carácter expectante pudiendo hacerse plena y actual en el momento en el que la condición se cumpla o bien para desvanecerse en caso de incumplimiento o mala fe. Pero estas dos titularidades, pueden coexistir y deben acceder al registro de la propiedad dado que son complementarias y se contraponen entre sí “mientras perdure la situación de pendencia de la condición suspensiva, pues la titularidad actual debilita a la expectante en la misma medida que inversamente”²⁴. De este modo, la coexistencia de estas dos titularidades, hace que no sea de aplicación el artículo 76 de la Ley Hipotecaria²⁵

²⁴ Roca Sastre Muncunill, L. (1995) *Derecho Hipotecario. III*, pp 375-376

²⁵ Artículo 76 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.”.

ya que la inscripción de la compraventa y de la reserva de dominio no extingue el derecho del vendedor, sino que se mantendrá hasta que se pague la totalidad del precio acordado.

En relación con todo lo mencionado supra, considero de gran importancia comentar la resolución General de los Registros y Notariado 303/2017 de 28 de noviembre de 2017 con el fin de que se pueda entender aún mejor la posibilidad de inscripción de la Reserva de Dominio. En esta resolución el Comité Directivo responde a un recurso interpuesto contra una nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Pedreguer, mediante la cual suspendía la inscripción de una compraventa con reserva de dominio y precio aplazado. El rechazo de la registradora a realizar la inscripción está fundado en cuatro razones que son salvadas por lo establecido por la Dirección General de los Registros y Notariado:

Entre los motivos alegados, destaca en primer lugar el hecho de que considera que el pacto de reserva de dominio guarda identidad con el pacto comisorio, sin embargo la Dirección General de los Registros y Notariado indica que no es correcto ya que entre una y otra figura existe una diferente naturaleza jurídica. El pacto comisorio implica una apropiación indirecta del bien entregado por el deudor en garantía por parte de su acreedor, y, está prohibido en nuestro ordenamiento dado que puede existir una diferencia cuantitativa entre la deuda y el valor del bien pudiendo darse por lo tanto un enriquecimiento injusto del acreedor. Sin embargo, con el pacto de reserva de dominio no se produce una apropiación del bien por parte del vendedor dado que este no dejó de ser titular en ningún momento, ni tampoco un enriquecimiento injusto ya que el valor del bien es el mismo que el precio de compraventa acordado por las partes y, en el caso de que se incumpla la condición, no podrá cancelarse la inscripción de la reserva de dominio hasta que el vendedor acredite que ha reembolsado las cantidades recibidas por el comprador (art. 175.6 del RH)²⁶.

Otro de los motivos alegados por la registradora es que la obligación de pago del precio no puede condicionarse y afectar a la transmisión del dominio de la cosa objeto de la compraventa dado que el pago es un elemento esencial de la misma. La Dirección en

²⁶ Artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario “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.”

relación a este motivo alega lo establecido por la sentencia del Tribunal Supremo 498/2012 de 24 de julio de 2012 la cual expresa que “El llamado pacto de reserva de dominio se nos presenta como uno de los diferentes actos de trascendencia real que el Registro de la Propiedad pública (art. 23 LH), con los importantes efectos que ello conlleva, pero en realidad no se trata de una condición que afecte al contenido total del contrato de compraventa, pues las partes no quieren condicionarlo sino que, con finalidad de garantía, supeditan la plenitud del efecto transmisor al momento en que se complete el pago del precio”.

Y por último, la registradora alega que en vez de tener que hacer uso de la reserva de dominio, se pueden emplear figuras similares que tienen reconocimiento legal y normativo. La Dirección contesta alegando que la existencia de esas figuras no pueden implicar un rechazo a otras que sean válidas y legítimas. Esto se debe a que el principio de autonomía de la voluntad es un pilar indispensable de nuestro ordenamiento que desde siempre ha permitido adaptar figuras estandarizadas a las nuevas exigencias de los individuos y de la sociedad. Además, cita una resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado 173/2010 de 12 de mayo de 2010 que establece que el propietario de un bien puede disponer del mismo y establecer los gravámenes que considere oportunos siempre que no contravengan la ley, la moral y el orden público. Permitiendo de este modo la creación de nuevas figuras de carácter real que no estén previstas en la legislación y por lo tanto la posibilidad de modificar facultades de dominio sobre bienes inmuebles así como la facultad de alterar el contenido de derechos reales previstos legalmente sujetándolos a condición, término o modo. Sin embargo, esta posibilidad no es ilimitada, sino que, como todo en nuestro derecho, debe de respetar ciertos límites (que exista una justificación, que el derecho real constituido esté delimitado, la imposibilidad de incumplir o trasgredir el principio de libertad de tráfico...) así como el significado económico-político de los bienes y la transcendencia erga omnes de los derechos reales.

La Dirección General de Registros, en la resolución citada, no respalda muchos de los argumentos defendidos por la registradora, llegando a mencionar la resolución de la DGRN 173/2010 de 12 de mayo de 2010 que ha sido mencionada *supra* y confirmando por lo tanto que la reserva de dominio puede y debe acceder al Registro de la Propiedad.

Es por ello que como conclusión, la reserva de dominio, al tratarse de una obligación condicional tiene que tener acceso al registro de la propiedad, dado que el objetivo del registro es dar seguridad y reflejar en todo momento la realidad extra registral en la medida de lo posible.

Efectos de la inscripción:

Los efectos que conviene tener en cuenta son aquellos que se producen durante la fase de pendencia de la condición suspensiva, y por lo tanto durante el tiempo en el cual sigue pendiente el pago del precio, dado que es en este momento donde coexisten la titularidad actual del vendedor y la titularidad expectante del comprador. Estos son:

En primer lugar, el acceso al registro de la reserva de dominio implica que el comprador tenga prioridad registral y por lo tanto protección frente a los actos dispositivos (voluntarios o forzosos) que pueda realizar el vendedor. Esto es así siempre que venga abonando el precio en los plazos acordados, sin incumplir su obligación. Sin embargo, aunque se refleje la titularidad del comprador en el registro de la propiedad, durante el tiempo de pendencia de la condición, esta titularidad tiene el carácter de expectante, lo cual implica que su inscripción no tendrá el efecto establecido en el artículo 76 de la LH ya que el vendedor mantendrá su derecho, su titularidad actual, que se extinguirá “*ipso iure*” en el momento en el que se abone la totalidad del precio.

Por otro lado, en relación con la capacidad de disposición que ostentan las partes, cabe mencionar lo establecido por ROCA SASTRE quien establece que “ambas titularidades por su correlatividad pueden coexistir por hallarse complementariamente contrapuestas recíprocamente entre sí, mientras perdure la situación de pendencia de la condición suspensiva, pues la titularidad actual debilita a la expectante en la misma medida que inversamente”²⁷.

Sin embargo, la existencia de dos titularidades de carácter dominical implica que sea necesario limitarlas y que el comprador, titular del derecho de propiedad expectante no

²⁷ Roca Sastre Muncunill, L. (1995) *Derecho Hipotecario. III*, p. 376

pueda acogerse a lo establecido en el artículo 41 LH²⁸. De este modo, no podrá ejercitar por medio de juicio verbal las acciones reales procedentes de su derecho inscrito contra quienes se opongan al mismo o perturben su ejercicio. Esto es así, porque esta posibilidad se le concede únicamente a quien tiene legitimación registral y, aunque las dos titularidades puedan acceder al registro y hayan accedido, la titularidad actual es del vendedor, teniendo el comprador una titularidad expectante que llegará a convertirse en titularidad actual que le concederá la legitimación registral adecuada si se consuma la compra mediante el pago total del precio.

En segundo lugar, la inscripción tiene como finalidad poder dejar constancia en el Registro, junto a la compraventa inscrita, del cumplimiento o incumplimiento de la condición y de las vicisitudes propias que puedan darse con la reserva de dominio. De forma que sea posible siempre que exista reflejo de la realidad extra registral en el Registro. Este cumplimiento o incumplimiento debe hacerse constar en el Registro en cumplimiento de los artículos 23 de la LH y 56 del RH.

En relación a lo expuesto supra, y a modo de resumen, cabe mencionar lo establecido por la Dirección General de los Registros y Notariado 29 en la resolución 173/2010 de 12 de mayo de 2010 donde expresa que: "(...) cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, 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. En el segundo, no podrá

²⁸ Artículo 41 de la Ley Hipotecaria: *"Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38 ⁽²⁾, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente."*

²⁹ Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2010 (RJ 2010, 2748)

deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación. En esta hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (art. 1, 40 y 82 LH), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no se acredite debidamente que el desenvolvimiento de la condición se realizó a su favor (art. 3 y 23 LH y 56 y 238 RH).

De este modo, el principal efecto que tiene la inscripción es la publicidad que otorga a la reserva de dominio para que sea oponible *erga omnes* impidiendo de este modo que los terceros adquirentes de las posiciones jurídico-reales de las partes puedan alegar buena fe y asegurarse la adquisición plena, perjudicando de este modo al vendedor si se incumple la condición. Esto se debe a que en el momento en el que se anota la reserva de dominio, el hecho de que el titular registral carece de poder de disposición plena, goza de total publicidad.

Cancelación Registral

Una vez terminado el tiempo de pendencia de la condición, pueden darse dos situaciones: que se haya pagado la totalidad del precio por parte del comprador y por lo tanto se haya cumplido la condición o bien que finalice el plazo y se haya producido un incumplimiento de la condición.

En el primer supuesto, cumplida la condición y por lo tanto abonada la totalidad del precio por parte del comprador, la propiedad se transmitirá *erga omnes*, pero es necesario que se proceda a la cancelación registral de la reserva de dominio para que quede constancia Registral de la realidad jurídica que se ha producido de forma automática. En este caso, el comprador puede instar a que el vendedor le otorgue una escritura pública de cancelación en la cual se acredite el pago de la totalidad del precio aplazado por parte del comprador.

Si por el contrario la condición suspensiva no se cumple debido al incumplimiento de la obligación por parte del comprador, la titularidad expectante se resolverá y extinguirá, no existiendo por lo tanto consolidación de la titularidad en la persona del comprador. El derecho ilimitado y pleno de propiedad (hasta entonces limitado) volverá al vendedor y se producirá una cancelación de la reserva de dominio y por lo tanto de la titularidad expectante inscrita (art. 23 LH y 56 RH). La cancelación se llevará a cabo mediante nota marginal que expresará las circunstancias mencionadas en el artículo 56 RH: el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieren realizado, el documento en virtud del cual se extiendan, el pago o la exención del impuesto, y contendrán referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma. Además, en el caso de que el vendedor hubiese recibido pagos del precio antes del incumplimiento de la obligación por parte del comprador, no podrá quedarse con la totalidad de las mismas. En este sentido, cabe mencionar lo establecido por el Centro Directivo de la Dirección General de Registros y Notariado en su Resolución de 4 de diciembre de 2010 que expresa en relación a la imposibilidad del comprador de retener la totalidad de las prestaciones recibidas por el comprador que “resulta aplicable la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, de modo 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, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiesen percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del CC.

1.4 Críticas

Hay distintas críticas que ponen en duda la validez de esta teoría clásica y por lo tanto del pacto de reserva de dominio como condición suspensiva. Si bien algunas de las mayores críticas han sido mencionadas *supra* al comentar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado cabe analizar las más comunes de una forma un poco más exhaustiva y no solo enfocadas a la inscripción de la figura en el registro sino críticas que se han dado en torno a la asimilación de la reserva como condición suspensiva.

En primer lugar, la crítica más común en relación a esta teoría es aquella que advierte que el pacto de reserva de dominio puede implicar un pacto comisorio dado que la retención de dominio a favor del vendedor que garantiza el cobro de las cantidades adeudadas puede ser considerado una vía adecuada e idónea para enriquecerse injustamente y por lo tanto violar la prohibición de pacto comisorio contenida en los artículos 1859 y 1884 del CC.

Sin embargo, el pacto de reserva de dominio no implica un pacto comisorio dado que, en caso de resolución de la compraventa, el vendedor está obligado a devolver todos los pagos percibidos de parte del comprador no siendo válidas las cláusulas penales que establezcan lo contrario y, una vez consignados, podrá recuperar la posesión y total propiedad y titularidad del bien. De este modo no hay posibilidad de que se produzca un enriquecimiento injusto. Por lo tanto, el vendedor-acreedor no tiene que ejecutar una garantía real con respecto al bien del comprador con el fin de poder satisfacer la deuda de la que es acreedor. No produciéndose por lo tanto en ningún momento ningún pacto comisorio ni enriquecimiento injusto por parte del vendedor.

En segundo lugar, se critica que sea un medio excesivo para garantizar el pago del precio y por lo tanto el crédito del vendedor. Se dice que favorece en exceso al vendedor y perjudica en exceso al comprador.

Sin embargo, este argumento no es cierto porque en todo momento se otorgan a las partes derechos y obligaciones similares que hacen que la relación sea equilibrada. Tanto vendedor como comprador tienen limitada su facultad de disposición, no pudiendo el comprador enajenar el bien objeto de la compraventa y el vendedor no puede enajenarlo sin cargas dado que implicaría realizar acciones que alteren la posición de la parte contraria. Además, las dos partes tienen la posibilidad de ejercitar la tercería de dominio si en algún momento los acreedores de la contraparte pretenden embargar el bien sin tener en cuenta la titularidad del vendedor o comprador.

En tercer lugar, destacan las críticas que establecen que el precio no puede ser aquello que se somete a condición dado que es un elemento de la compraventa que tiene carácter esencial. Sin embargo, no es el precio aquello que se establece como condición dado que se fija por acuerdo entre las partes en el momento de perfección del contrato, siendo por lo tanto el pago de ese precio lo sometido a condición teniendo además un plazo concreto

para pagarlo. En relación con este argumento cabe citar lo establecido por BALDO DEL CASTAÑO quién establece que “no hay que caer en el espejismo de que la posible subordinación de algún efecto de la venta a la conducta futura del comprador equivalga a que la relación obligacional perfectamente constituida quede en cuanto a su perfección también subordinada a dicho acontecimiento futuro”. Además en relación con esta crítica, cabe mencionar lo establecido por el Tribunal Supremo en su sentencia 498/2012 de 24 de julio de 2012 donde afirma que: “El llamado pacto de reserva de dominio se nos presenta como uno de los diferentes actos de trascendencia real que el Registro de la Propiedad pública (art. 23 LH) con los importantes efectos que ello conlleva pero en realidad no se trata de una condición que afecte al contenido total del contrato de compraventa, pues las partes no quieren condicionarlo sino que, con finalidad de garantía, supeditan la plenitud del efecto transmisivo al momento en que se complete el pago del precio”.

Por último, en quinto lugar, los críticos establecen que con el pacto de reserva de dominio el cumplimiento de la condición, es decir, el pago del precio, se deja al arbitrio del deudor-comprador convirtiéndose por lo tanto en una condición potestativa vulnerándose de este modo lo establecido en el artículo 1256 CC relativo a la imposibilidad de dejar al arbitrio de las partes la ejecución de los contratos siendo además la obligación condicional nula (art. 1115 CC). Además critican también que esta situación supone que la transmisión del dominio se quede condicionada al pago del precio que depende totalitariamente del comprador provocando por lo tanto que la obligación sea nula de acuerdo con lo establecido en el artículo 1115 del Código Civil.

Sin embargo, la compraventa con pacto de reserva de dominio se perfecciona desde el primer momento, aunque la transmisión de la propiedad quede suspendida hasta el pago de los plazos pendientes. Por lo tanto, sí produce todos sus efectos propios, debiendo el comprador cumplir con su obligación de pago. De este modo el cumplimiento no queda plenamente al arbitrio del comprador y la condición no es meramente potestativa dado que a este no le es indiferente ya que puede incurrir en responsabilidad contractual en caso de impago. Pero además, como respuesta a esta crítica, cabe recordar que durante la pendencia de la condición, tanto vendedor como comprador son deudores. El primero está

obligado a la entrega y transmisión de la propiedad y el comprador al pago del precio, quedando condicionadas estas obligaciones recíprocamente al cumplimiento de la otra.³⁰

1.5 Conclusión

La teoría clásica, tal y como se ha venido observando, tiene una gran aceptación por parte de la jurisprudencia y doctrina, y, aunque es del mismo modo criticada, las críticas son todas salvables y desde mi punto de vista surgen porque no hay un entendimiento completo por parte de los críticos del verdadero significado de la teoría y sus consecuencias y efectos. Además cabe aclarar que, en definitiva, la teoría clásica a diferencia de lo que puede entenderse, no tiene como fin afirmar técnicamente la identidad total existente entre el pacto de reserva de dominio y la condición suspensiva, sino que esta equiparación tiene como finalidad principal aplicar las normas de protección previstas para la condición suspensiva evitando que exista un desequilibrio en las obligaciones y protección de las partes así como la protección del principio de equidad de los contratos (art. 3.2 CC).

2. Pacto de reserva de dominio y condición resolutoria

2.1 Introducción

Se trata de una teoría que equipara la reserva de dominio a una condición resolutoria, es decir, la reserva actúa como condición resolutoria de la transmisión de la propiedad³¹. De este modo, desde el momento de celebrar el contrato de compraventa, esta queda perfeccionada y consumada, deviniendo el comprador pleno propietario. Sin embargo la propiedad adquirida por el comprador se encuentra gravada y por lo tanto limitada, ya no por la existencia del derecho de propiedad actual que ostentaba el vendedor en la teoría clásica, sino por el derecho que tiene el comprador de recuperar el bien libre de cargas si se produce el impago del precio por parte del comprador, resolviéndose la compraventa como consecuencia de la equiparación de la reserva de dominio a la condición resolutoria.

³⁰ Baldó del Castaño, V. (1974) *Régimen jurídico de las ventas a plazos, Particular estudio de sus garantías*, p. 141.

³¹ Saez Ruiz, JI., (2015) *La reserva de dominio de bienes muebles* (tesis doctoral). Universidad de la Rioja.

No es una teoría muy popular entre la doctrina y jurisprudencia, dado que normalmente se opta por la teoría clásica. Sin embargo sí tiene defensores. Entre ellos destacan CASAS VALLÉS quién expresa que “el conjunto de intereses de las partes se acomoda a la condición resolutoria y no a la suspensiva. Es más, para el vendedor ajustar la reserva de dominio al esquema de la condición suspensiva y afirmar su carácter de propietario resulta incluso contraproducente. Es uno de esos casos en que el afán de protección se vuelve contra el propio interesado. Aunque parezca una paradoja, la reserva de dominio en su concepción clásica (de condición suspensiva), aparentemente ventajosa, se convierte a menudo en un estorbo para el vendedor”. Expresa además que “el vendedor que ante el impago y con la eficacia propia del mecanismo condicional puede recuperar la propiedad no hay duda de que en cierto modo, se la ha reservado”. Por lo tanto, “el vendedor dispone de una eficacísima garantía erga omnes: la resolutoria; el comprador ve reconocida su condición de propietario, por más que anómalo y amenazado de resolución.”³²; y DÍEZ PICAZO. De este modo, se entiende que la reserva de dominio como condición suspensiva, al final resulta un estorbo para el vendedor porque en definitiva aunque mantenga la propiedad, esta se encuentra limitada, no puede realizar las acciones inherentes al derecho que ostenta, lo cual implica en muchos casos que pueda existir confusión de cara a terceros. Además, siendo la principal voluntad del vendedor desprenderse de la propiedad del bien objeto del contrato, la condición resolutoria le libera de la problemática que implica mantener la propiedad, pero otorgándole protección ante los posibles impagos del precio por parte del comprador. Sin embargo, aún quedando protegido frente a los posibles impagos del vendedor, lo que no queda muy claro es si quedaría verdaderamente protegido ante los terceros acreedores o subadquirientes de buena fe del comprador, cuestión que se tratará más adelante.

La equiparación de la reserva de dominio a una condición resolutoria se encuentra avalada también por la jurisprudencia, al igual que defiende la teoría clásica, destacando en este caso la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre del 2017 que admite que el aplazamiento del pago de una compraventa de carácter inmobiliaria y su articulación como condición pueda configurarse bien como compraventa sujeta a condición suspensiva, bien como compraventa sujeta a condición resolutoria según lo establecido en el artículo 1504 del CC y 11, 59 y 175.6 del RH. En

³² Casas Vallès, R. (1986) *La reserva de dominio en la venta de inmuebles*.

relación con el artículo 11 de la LH, cabe mencionar que es debido a una interpretación formalista del mismo por lo cual algunos autores como PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS Y DÍEZ PICAZO entienden que puede clasificarse la reserva de dominio como una condición resolutoria. Esto es así porque en el mencionado precepto, se establece que la condición resolutoria es la única condición que puede inscribirse como garantía del pago del precio, siendo además necesario que se inscriba en el registro para que tenga eficacia frente a terceros³³. Sin embargo, personalmente, entiendo que, como se indicó en la teoría clásica y siguiendo con lo establecido por AMORÓS GUARDIOLA, no parece que el artículo 11 de la LH tenga como objetivo establecer una lista tasada de garantías del precio aplazado, siendo por lo tanto su objetivo indicar cuáles son las garantías más comunes de aplazamiento de pago. A esto además, cabe sumarle lo establecido en el primer párrafo del mencionado artículo, que expresa que “En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados...”.

De este modo, en definitiva, se puede entender que podrán las partes acordar si quieren condición resolutoria o condición suspensiva, y habrá que interpretar lo establecido en el contrato para analizar cuál es la voluntad de las partes y así poder determinar sus derechos y la posición de vendedor y comprador. En el caso de que las partes pacten que la compraventa quede sujeta a una condición resolutoria, el principal efecto es que el contrato de compraventa queda perfeccionado y consumado de acuerdo con lo establecido en el artículo 609 del CC. De este modo, la propiedad plena sobre el objeto se entiende transmitida desde el momento en el que se produce la entrega, sin embargo la misma estará sujeta a la carga que supone la condición resolutoria, teniendo el vendedor el poder de resolver la compraventa en caso de impago.

En relación a las posiciones de las partes, en términos generales, la reserva de dominio como condición resolutoria beneficia principalmente al comprador, mejorando su condición y otorgándole más privilegios que la teoría clásica comentada previamente.

³³ Destacan Peña Bernaldo de Quirós, M., (1999) *Derecho Reales. Derecho hipotecario*, pp. 393-400; Díez Picazo, L., (2008) *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, pp. 786- 787.

Esto es así porque durante la situación de pendencia, mientras todavía el precio no se encuentra completamente abonado, el comprador, a diferencia de lo que ocurre en la teoría clásica, tiene un poder efectivo y directo sobre el bien, que, si bien se encuentra limitado y es susceptible de resolverse si se incumple la obligación de pago no se trata ya de una titularidad expectante, sino de un verdadero derecho de propiedad con efectividad actual. Quedando de este modo el vendedor más desprotegido frente al comprador y, en mayor medida, frente a los terceros que sean adquirientes o subadquirientes del bien propiedad del comprador.

Además, cabe destacar que, el pacto de reserva de dominio se equipara concretamente a una condición resolutoria explícita, mediante la cual en caso de incumplimiento del contrato, se aplicará lo establecido en el artículo 1124 CC que se traduce en la posibilidad que tiene el vendedor de elegir entre exigir al comprador el cumplimiento de su obligación de pago o la extinción del contrato, recuperando la propiedad de la cosa y pudiendo además reclamar una indemnización por daños y perjuicios.

2.3 Posición de las partes

En primer lugar, a modo de introducción de esta sección, cabe destacar que esta teoría deja a comprador y vendedor en posiciones desiguales, dado que el vendedor transmite completamente el dominio de la cosa al comprador aún teniendo la incertidumbre de si el precio convenido será pagado por el comprador y teniendo como único mecanismo de protección la condición resolutoria explícita.

Comprador

En relación con el comprador, éste adquiere la propiedad gravada -con la condición resolutoria- de la cosa en el momento en el que se realiza la entrega (existiendo previamente título), disfrutando por lo tanto de un poder efectivo y directo sobre la misma. Sin embargo, su derecho se encuentra limitado por la condición resolutoria y la titularidad preventiva que mantiene el vendedor con fines garantistas.

De este modo, frente a esta teoría, y en relación con los riesgos del bien objeto de la compraventa, no existe ninguna duda de que el comprador, al haber adquirido el bien y entrando el mismo a formar parte de su patrimonio, será quien responderá de los riesgos

sujetos al derecho de propiedad sobre la cosa al ser pleno propietario desde el primer momento.

Por otro lado, en relación con las facultades de disposición que ostenta el comprador sobre el bien, podrá disponer del mismo de forma ilimitada (forzosa o voluntaria) siempre y cuando no exista una prohibición con efecto obligatorio en el contrato (ya que podrán las partes haber pactado otras condiciones a parte de la reserva de dominio). Si esta prohibición no se da y el comprador transmite la propiedad sobre el bien, los terceros adquirentes deberán tener en cuenta la carga que pesa sobre el bien.

De este modo, tanto los terceros adquirentes como los acreedores del comprador que traban embargo sobre el bien, deben tener en cuenta que si se incumple el pago, el vendedor podrá ejercitar la acción rescisoria que le corresponde de acuerdo con lo establecido en el artículo 1504 CC, recuperando el bien y quedando extinguidos los derechos que hubiesen adquirido los terceros adquirentes. En este sentido, destaca la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1992 que establece que “a su vez que es indudable que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo del artículo 1504 del Código Civil, quedan extinguidos de pleno derecho no solo el derecho de comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa, lo que resulta de los artículos 9.2º, 23, 24, 34, 37, 82.2ª, 107.10 de la Ley Hipotecaria y 59, 174.I, 175.6º del Reglamento Hipotecario.” Por lo tanto, los derechos reales constituidos por el comprador sobre el bien objeto de la compraventa también quedarán extinguidos si se ejercita la acción resolutoria.

Vendedor

Por la parte del vendedor, pierde la titularidad sobre el bien pero, atendiendo a lo establecido por PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS, mantiene una titularidad preventiva que tiene la misma eficacia y efectos que un derecho de garantía real indirecta mediante el cual se asegura su crédito, pudiendo en caso de impago resolver la venta y recuperar el bien enajenado aún cuando el comprador haya realizado actos de disposición y sea un tercero quien ostente la propiedad. Sin embargo, si el bien se encuentra en poder de terceros adquirentes de buena fe, estos deberán ser vencidos en juicio previamente. Es

por ello que se entiende que con esta teoría la posición del vendedor queda muy debilitada con respecto al comprador.

Con respecto a los terceros acreedores del comprador, si alguno embarga el bien, el vendedor no tiene la posibilidad de ejercitar una tercería de dominio, sin embargo sí puede, en el caso de que tema que pueda producirse la pérdida del bien y el impago de los plazos, promover la resolución de la venta (art. 1503 CC), si por el contrario este motivo no se da, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 1124 CC. Donde se le concede la opción de exigir el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. Además, también tiene facultad para alzar la traba dado que los derechos que tiene el comprador sobre el bien se encuentran limitados por la condición resolutoria, sin embargo, si se llega a ejecutar el bien, solo podrá ser adquirido por el adjudicatario con la carga que supone la existencia de la condición resolutoria expresa.

En el supuesto de impago por parte del comprador, el vendedor, tiene como establece la sentencia de la Audiencia Provincial 114/2004 de Ávila de 15 de junio de 2004, la facultad de escoger entre exigir el pago del precio al comprador o solicitar la resolución de la compraventa. Esto es así porque aunque se pacte la condición resolutoria expresa en la compraventa, esto no puede implicar en ningún momento que el vendedor no pueda elegir entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la misa ya que la cláusula resolutoria expresa tiene como finalidad sancionar al comprador incumplidor, nunca al vendedor haciéndole perder su derecho a elegir la resolución o exigir el pago del precio. En este sentido las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1993 y de 31 de diciembre de 1997 establecen que son compatibles las acciones de cumplimiento y de resolución.

En el caso de que el vendedor opte por exigir la resolución de la compraventa, es de aplicación el artículo 1504 CC, donde se expresa que, aunque se hubiera establecido por las partes que en el caso de incumplimiento del pago del precio tendría lugar la resolución de la compraventa de pleno derecho, el comprador, aun expirado el plazo para abonar el precio podrá pagar mientras no reciba un requerimiento judicial o un acta notarial.³⁴ De este modo, si el vendedor opta por resolver la compraventa, debe realizar

³⁴ En este sentido: STS 2 de febrero de 1990 (RJ 1990/955), 16 de noviembre de 1998 (RJ 1998/26812) y 26 de julio de 2001 (RJ 2001/17176)

dos acciones: requerir judicial o notarialmente al comprador y consignar el importe de los plazos que hubiese recibido -tras realizar las deducciones que procedan- en una entidad bancaria o caja oficial (Art. 175.6 RH). Una vez realizadas estas acciones, si se admite la resolución de la compraventa, deberá procederse a la cancelación registral de la inscripción realizada a favor del comprador en el momento en el que se perfeccionó la compraventa, quedando por lo tanto inscrito el bien de nuevo a favor del vendedor en virtud de la resolución judicial que estima la resolución de la compraventa. Si existiesen anotaciones preventivas de embargo en el registro, quedan extinguidos todos los derechos de los terceros así como los derechos reales constituidos sobre el bien por el comprador y por lo tanto el vendedor adquirirá el bien libre de cargas en virtud del artículo 175.6 RH.

2.4 Inscripción del pacto en el Registro de la Propiedad

El pacto de reserva de dominio en la forma de condición resolutoria, de acuerdo con lo establecido por la Dirección General de Registros y Notariado y nuestro sistema registral inmobiliario, es perfectamente inscribible, dado que se permite como regla general que los contratos traslativos de dominio con condiciones resolutorias sean inscritos según lo establecido en distintos preceptos legales: artículos 9 c), 10 y 11 LH, y artículo 51 párrafo 6 del RH.

Además, una vez inscrita, en caso de resolución anticipada de la compraventa por el cumplimiento de la condición resolutoria, la Dirección General de Registros y del Notariado ha establecido que si el contrato traslativo de dominio ha sido inscrito, y por lo tanto la condición resolutoria, es suficiente que el vendedor notifique que tiene la intención de resolver el contrato (por las causas que sean pertinentes) al comprador primero sin necesidad de notificar a terceros subadquirientes del bien. En este caso - resolución de la compraventa-, se deberá cumplir con lo establecido por el artículo 175.6 RH, que expresa que es necesario para cancelar la compraventa inscrita, se presenten dos documentos: el que acredita la resolución de la misma y otro que acredite que el vendedor ha consignado el importe de los pagos que sí hubiera recibido con las deducciones que procedan según lo pactado por las partes. Una vez cancelada la compraventa inscrita, se podrá realizar una inscripción de la titularidad que ha vuelto a adquirir el vendedor y que se extinguió en el momento de perfeccionar el contrato de compraventa.

De este modo, como todo contrato traslativo de dominio, es recomendable que se inscriba el contrato de compraventa con condición resolutoria para que las partes se beneficien de una adecuada publicidad y protección frente a terceros adquirentes o acreedores.

2.4 Críticas

En primer lugar, admitir la reserva de dominio implica condicionar la transmisión de la propiedad y sus efectos al pago del precio, sin embargo con la condición resolutoria, el contrato se perfecciona y se consuma, adquiriendo por lo tanto el comprador la propiedad y quedando el vendedor desprotegido ante los terceros a los que el comprador enajene el bien -de forma voluntaria o forzosa- hasta que se cumpla la condición, por lo tanto entiendo que no se trata de una verdadera reserva de dominio. La finalidad de la reserva de dominio, lo que buscan las partes, como ya se ha establecido previamente, es que el vendedor conserve la propiedad y siga siendo por lo tanto el propietario del bien, independientemente de que el mismo se entregue al comprador al perfeccionar el contrato, manteniéndose esta situación hasta el completo pago del precio como garantía. Si bajo condición resolutoria, en el momento de la perfección del contrato se produce la entrega y transmisión de la propiedad y el dominio sobre el bien, no se da ningún tipo de retención o reserva del derecho de propiedad por el vendedor, no ajustándose por lo tanto esta situación a la esencia del pacto de reserva de dominio y no cumpliéndose por lo tanto la verdadera intención de las partes cuando acuerdan emplear esta figura.

En segundo lugar, en relación con lo establecido en el primer punto, se estaría vulnerando en realidad el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 del CC, dado que su intención y deseo es suspender el efecto traslativo de la tradición, y admitir la condición resolutoria implicaría desvirtuar esa voluntad manifestada por las partes. Si además durante la *pendente conditione* se admite que el bien es propiedad del comprador, que es lo que ocurre con esta línea doctrinal, implicaría destruir en principio la razón técnico jurídica del pacto de reserva de dominio³⁵. Sin embargo, considero que hay que tener en cuenta que si la verdadera voluntad de las partes es pactar la condición resolutoria, no se estaría vulnerando el mencionado principio, pero en este caso no se estaría pactando una reserva de dominio sino simplemente una compraventa sujeta a condición resolutoria.

³⁵ de Casso Romero, I., (1942) *La compra-venta a plazos con reserva de dominio*, p. 17

Además, para cerrar esta sección, considero de gran importancia mencionar lo establecido por la Resolución 303/2017 de noviembre de 2017 de la Dirección General de los Registros y Notariado ante un recurso impuesto contra una nota de calificación con la cual se suspende la inscripción de una compraventa con precio aplazado. Esta resolución entiende que no se puede amparar lo establecido por la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado 173/2010 de 4 de diciembre de 2010 donde se afirma la similitud e identidad entre el pacto de reserva de dominio y la condición resolutoria dado que esta equiparación tuvo una única finalidad: aplicar el régimen jurídico de la condición resolutoria con el fin de otorgar mayor protección al comprador del bien así como a sus acreedores embargantes.

De este modo, se puede observar como es la propia Dirección General de los Registros y el Notariado quien entiende que no puede darse la equiparación entre la reserva de dominio y la condición resolutoria.

2.5 Conclusión.

Desde mi punto de vista, la conclusión sobre esta línea doctrinal es que se da una incompatibilidad entre la reserva de dominio y la condición resolutoria, dado que si bien puede tratarse de conceptos similares, los efectos de uno y otro son distintos principalmente en la fase de pendencia, siendo contrario a lo que pretenden las partes al pactar la reserva de dominio y lo que se produce si se equipara la figura a una condición resolutoria. Con la primera figura, la voluntad de las partes es que el vendedor se reserve la propiedad como garantía del pago del precio, mientras que con la condición resolutoria, la propiedad se transmite al comprador.

III. CONCLUSIÓN

Después de realizar un análisis de las dos líneas doctrinales y jurisprudenciales más comunes en torno a la naturaleza jurídica de la reserva de dominio sobre bienes inmuebles, considero que la que mejor se adecúa a lo querido por las partes y a la esencia del pacto de reserva de dominio es la teoría clásica. Sin embargo, entiendo que en todo momento habrá que estar a lo acordado por las partes en el contrato de compraventa.

Las razones principales que me han llevado a decantarme por esta naturaleza jurídica y no la otra -condición resolutoria- son las siguientes:

- En primer lugar que el pacto de reserva de dominio tiene como finalidad principal proteger al vendedor que entrega el bien a expensas del pago del precio, y esta protección se da permitiendo que el vendedor mantenga la propiedad durante el tiempo de pendencia, mientras siga pendiente el pago del precio. En la condición resolutoria el vendedor se desprende completamente de la titularidad sobre el bien desde el momento de perfeccionar el contrato, lo cual ya desde el primer momento rompe con la voluntad de las partes y la esencia del pacto de reserva de dominio.
- En segundo lugar, si bien la teoría clásica no está absenta de críticas, todas son salvables y son los propios tribunales en la mayoría de casos quienes resuelven las mismas.
- En tercer lugar, se trata de la teoría que se viene utilizando de forma mayoritaria por los tribunales a la hora de resolver los conflictos que se originan en torno a esta figura, lo cual refleja que es la que mejor se adecúa a la reserva de dominio, a sus efectos y a la voluntad de las partes.

De este modo, en relación a las características generales de la reserva de dominio de acuerdo con la teoría clásica y a modo de conclusión se puede establecer que:

- La reserva de dominio sobre bienes inmuebles, aunque no regulada en nuestro ordenamiento jurídico, goza de plena validez al ser aceptada unánimemente por la jurisprudencia, siendo por lo tanto posible emplearla en el tráfico jurídico. Esta opinión se fundamenta principalmente en el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes que participan de la compraventa con precio aplazado no vulnerando en ningún momento la ley, la moral o el orden público.
- Con la reserva de dominio se produce una derogación convencional de la regla general del título y modo del artículo 609 CC, supeditando la transmisión del derecho de propiedad al pago completo del precio. Derogación que es posible tal y como se ha mencionado en los primeros puntos de este trabajo.

- La reserva de dominio es un medio de garantía suficiente y eficaz para proteger al vendedor que entrega el bien sin haber recibido completamente el pago del precio. Además se diferencia de otras figuras como la hipoteca porque el vendedor no deja de ser propietario del bien objeto de la compraventa, teniendo por lo tanto una gran protección ante posibles actuaciones abusivas del comprador o de los acreedores del mismo sobre el bien que tiene en posesión y sobre el que ostenta una titularidad expectante.
- El carácter de la garantía es real, pudiendo de este modo inscribirse en el Registro de la Propiedad, bajo la forma de condición suspensiva junto con el negocio jurídico del que forma parte -compraventa a plazos-, cumpliendo de este modo con el objetivo principal del registro de la propiedad: que exista un reflejo registral de las realidades jurídicas extraregistrales. Por otro lado, que la garantía sea real y tenga acceso al registro, implica que pueda perjudicar a los terceros que adquieran el bien sujeto a dicho pacto o que constituyan derechos reales limitados sobre el mismo, además de impedir que existan terceros de buena fe que adquieran el bien libre de cargas confiados en la apariencia jurídica.

Y, la posición de las partes quedaría de este modo:

El vendedor, seguirá siendo titular del bien aunque gravado con la reserva de dominio. Su titularidad es actual, y se encuentra limitada por la titularidad expectante que ostenta el comprador. La principal limitación y la más importante es la imposibilidad de disponer plenamente del bien enajenado bajo reserva de dominio, sí pudiendo por el contrario, disponer plenamente de su posición jurídica real sobre el mismo. Además, goza de protección frente a las acciones abusivas que realice el comprador o sus terceros acreedores pudiendo ejercitar la tercería de dominio en los momentos en los que observe que el bien objeto de la compraventa corre peligro. Por último, el vendedor se desprenderá de forma automática de la titularidad del bien en el momento en el que se abone la totalidad del precio aplazado. En caso de incumplimiento por parte del comprador podrá optar por resolver el contrato de compraventa, recuperando el bien y no debiendo realizar tampoco ninguna acción con respecto al mismo dado que no dejó en ningún momento de ser titular o podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación de pago. Si el

vendedor opta por resolver la compraventa, recuperará el bien libre de cargas, pero debiendo tener en cuenta que si durante el periodo de pendencia sus acreedores han trabajado algún embargo sobre el mismo, tendrá que soportarlos. Además, deberá devolver las cuotas que sí haya recibido y que hubieran sido satisfechas efectivamente por el comprador.

El comprador por otro lado, adquirirá la posesión sobre el bien así como una titularidad expectante que devendrá plena en el momento en el que abone la totalidad del precio aplazado en el plazo establecido. En relación con la facultad de disposición del comprador, también se encontrará limitada por la existencia del derecho del vendedor, lo cual implica que únicamente pueda disponer de su derecho sobre el bien sin incurrir en extralimitación de sus facultades, pero sí pudiendo gravar el bien a favor de terceros. En relación a las acciones abusivas por parte del vendedor o de sus terceros acreedores, tiene la facultad de ejercitar también una tercería de dominio encaminada a levantar los posibles embargos trabados. Por último, una vez abonada la totalidad del precio, la titularidad expectante que tenía se consolidará y será plena de forma automática e ipso iure cancelándose de este modo cualquier traba que haya sido solicitada por los acreedores del vendedor.

IV. BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

BALDÓ DEL CASTAÑO, V., *Régimen jurídico de las ventas a plazos, Particular estudio de sus garantías*, Tecnos, Madrid, 1974.

CLEMENTE MEORO, M. *El acreedor de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

GARRIGUES, J., *Curso de Derecho Mercantil, Tomo II*, S. Aguirre, 1969.

LERDO DE TEJADA, M., *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, Thomson, Edición 1º, 2006.

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

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

ROCA SASTRE MUNCUNILL, L. & ROCA SASTRE, R.M, & BERNÁ I XIRGO, J., *Derecho Hipotecario. III*, Bosch, Edición 9ª, 2008.

ARTÍCULOS Y REVISTAS

AMORÓS GUARDIOLA, M., *El pacto de reserva de dominio en los bienes inmuebles*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 488, 1972.

ARAGÓN PARÍS, A., *Pacto de reserva de dominio y enajenación a tercero*, Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa, Núm. 21, Enero 2020, pp. 145-170.

BOLETÍN MERCANTIL LEFEVRE, nº 61, Marzo de 2018, pp. 3-18.

CASAS VALLÈS, R., *La reserva de dominio en la venta de inmuebles*, Revista jurídica de Cataluña, Vol. 85, nº3, 1986.

DE CASSO ROMERO, I., *La compra-venta a plazos con reserva de dominio*, Colegio Notarial de Barcelona, 1942.

MAS ALCARAZ, C., “La cláusula de reserva de dominio”, Estudios de Derecho Privado dirigidos por A. DE LA ESPERANZA, *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1965.

SAEZ RUIZ, JL., *La reserva de dominio de bienes muebles* (tesis doctoral). Universidad de la Rioja, 2015.

JURISPRUDENCIA

Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 28 de noviembre de 2017, núm. 303/2017.

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2012, núm. 498/2012, (RJ 2012/217903).

Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 12 de mayo de 2010, núm. 173/2010.

Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2007, núm. 321/2007, (RJ 2007/16955).

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2003, núm. 924/2003 (RJ 2003/6498).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida de 21 de mayo de 2002, núm. 273/2002.

Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña de 9 de marzo de 2001 núm. 98/2001.

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1998, núm. 111/1998.

Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 1993, núm. 747/1993 (RJ 1993/2501).

Sentencia del Tribunal Supremo 19 de mayo de 1989 (RJ 1989/5023), núm. 400/1989, (RJ 1989/5023).

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1958, núm. 292/1958, (RJ 1958\2142).

LEGISLACIÓN

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE 27 de febrero de 1946).

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE 16 de abril de 1947).