

La eficacia de la reserva de dominio inmobiliaria

Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2007 (RJ 2007, 1857)

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA

Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Sevilla

Resumen: La reserva de dominio supone que el comprador al que se ha entregado el bien no es un mero acreedor. El hecho de que estemos ante una figura de garantía real aconseja entender que comprador y vendedor mantienen sobre la cosa titularidades reales coexistentes en tanto se produce el total pago del precio. Por consiguiente ambas partes pueden disponer eficazmente de sus derechos sobre la cosa.

Términos significativos: Reserva de dominio sobre inmuebles. Tercería de dominio.

Civil (Sección 1ª)

Ponente: **Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz**

☑ **COMPRAVENTA CIVIL: PACTO CON RESERVA DE DOMINIO:** efectos: no concede al vendedor el poder de disposición sobre la cosa vendida, ni impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente su derecho a un tercero. **PROPIEDAD: ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO:** procedencia: adjudicataria en subasta pública de tres plazas de garaje vendidas a los ejecutados con pacto de reserva de dominio: adquisición del derecho de propiedad sometido a la condición suspensiva que pesaba sobre los compradores en cuyos derechos se subrogó: supeditación de la propiedad al pago de la parte del precio debida por ellos: derecho al otorgamiento de la escritura pública de venta. **RECURSO DE CASACIÓN: RESOLUCIONES RECURRIBLES:** procedencia: por razón de la cuantía litigiosa: sentencias dictadas en juicios declarativos de cuantía inestimable o indeterminada: sentencias disconformes de primera y segunda instancia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1. La Procuradora D^a Inmaculada García Martín, en nombre y representación de «INMO 21, SA», interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra «Constructora Peache, SA» y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia con los siguientes pronunciamientos: a) Que INMO 21, SA, es propietaria de las plazas de garaje sitas en Segovia c/ DIRECCIÓN000 número NÚM000, finca registrales números NÚM001, NÚM002 y NÚM003. b) Que la mercantil Constructora Peache, SA, está obligada a otorgar escritura pública de la transmisión efectuada en su día a favor de INMO 21, SA ante el Juzgado de Primera Instancia número ocho de Valladolid, donde se subrogó en los derechos que correspondían a don Tomás, derivados del contrato de compraventa de 20 de diciembre de 1984, y sobre las plazas de garaje ya mencionadas. c) Ante el silencio de la demandada sobre la cantidad que se le adeuda,

en su caso, en concepto de precio, se sirva tener por consignada la suma de. 771.000 ptas. a disposición de la demandada en concepto de resto de precio, comprometiendo mi representada a satisfacer los pagos legítimos que acredite la demandada, y caso de aceptar la consignación tener por satisfecha la totalidad del precio acordado en el mencionado contrato privado de compraventa de 20 de diciembre de 1984. d) Que la escritura pública de la compraventa mencionada, habrá de otorgarse ante el Notario de Ilustre Colegio de Segovia, a quien por turno corresponda, bajo apercibimiento de que de no hacerlo, será otorgada por el Juzgado a su costa. e) Que sea condenada la mercantil Constructora Peache, SA a estar y pasar por las anteriores declaraciones, todo ello, con expresa imposición de las costas procesales a la misma en caso de temeraria oposición.

2. El Procurador D. José Galache Álvarez, en nombre y representación de Constructora Peache, SA, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplica-

ción, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia conforme a la cual se desestime totalmente dicha demanda y en su consecuencia se absuelva mi representada Constructora Peache, SA, de todos los pedimentos contra ella dirigidos de contrario; y en el improbable supuesto de que se condene a mi representada a otorgar escritura pública en favor de INMO 21, SA, se condene a esta última a pagar a Constructora Peache, SA, previamente al otorgamiento de escritura pública, las cantidades perseguidas por Constructora Peache, SA, en el procedimiento ejecutivo núm. 523/90, por principal, intereses y costas, y en todo caso, haciendo expresa declaración de las costas a cargo de la parte demandante.

3. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos, las partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus respectivos escritos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Segovia, dictó sentencia con fecha 13 de mayo de 1999, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** Que desestimando la excepción de incompetencia territorial opuesta por la parte demandada y estimando la demanda interpuesta por la procuradora señora García Martín en nombre representación de la compañía mercantil INMO 21, SA, contra la entidad Constructora Peache, SA, debo declarar y declaro: a) que la sociedad demandante es propietaria de las plazas de garaje núm. NÚM004, NÚM005 y NÚM006 sitas en la DIRECCIÓN000 núm. NÚM000 de Segovia, fincas registrales número NÚM001, NÚM002 y NÚM003 inscritas a los folios NÚM009, NÚM010 y NÚM011, respectivamente, del tomo NÚM007, libro NÚM008 del Registro de la Propiedad número 1 de Segovia; b) que la entidad demandada viene obligada a otorgar a favor de la compañía mercantil actora escritura pública de la transmisión efectuada a favor de ésta respecto de las referidas fincas ante el Juzgado de Primera Instancia número ocho de Valladolid (autos de juicio de menor cuantía 759/95) ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid con residencia en Segovia y al que por turno corresponda, bajo apercibimiento que, de no hacerlo así, será otorgada dicha escritura por el juzgado a su costa; c) que la sociedad actora viene obligada a satisfacer, en su caso, a la entidad demandada la parte aún no pagada del precio pactado en el contrato privado de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1984 referido a las citadas fincas; condenando a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones, y todo ellos sin hacer expreso pronunciamiento sobre las costas causadas en esta instancia.

SEGUNDO.—Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandada, la Audiencia Provincial de Segovia, dictó sentencia con fecha 18 de enero de 2000 (AC 2000, 21), cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** Con estimación del recurso de apelación interpuesto debemos revocar y revocamos la sentencia recurrida y en su virtud acordamos la íntegra desestimación de la demanda, con expresa imposición de las costas causadas en primera instancia

a la parte actora y sin especial pronunciamiento sobre las originadas en esta alzada.

TERCERO.—1. La Procuradora D^a Alicia Oliva Collar, en nombre y representación de «INMO 21, SA», interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DEL RECURSO:**

I. Al amparo del número 4^o del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1), infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate y denunciarnos la violación del art. 1281 párrafo 1 del Código Civil (LEG 1889, 27).

II. Al amparo del número 4^o del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate y denunciarnos la aplicación indebida de la jurisprudencia referida al *pactum reservati domino*.

III. Al amparo del número 4^o del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate y denunciarnos la inaplicación del art. 1176 del Código Civil y doctrina jurisprudencial sobre esta materia.

2. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora D^a Carmen Moreno Ramos, en nombre y representación de «Constructora Peache, SA», presentó escrito de impugnación al mismo.

3. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 6 de marzo de 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.—La acción que ha ejercitado la parte actora INMO 21, SA, es la declarativa de propiedad de tres plazas de garaje y que se condene a la demandada, titular registral, Constructora Peache, SA, a otorgar escritura pública de transmisión de las mismas y, asimismo «ante el silencio de la demandada sobre la cantidad que se le adeuda, en su caso, en concepto de precio se sirva tener por consignada la suma de 771.000 pesetas, a disposición de la demandada en concepto de resto del precio, comprometiéndose mi representada a satisfacer los pagos legítimos que acredite la demandada y, caso de aceptar la consignación, tener por satisfecha la totalidad del precio acordado en el mencionado contrato privado de compraventa de 20 diciembre de 1984».

La cuestión, verdadera *quaestio iuris*, que se plantea en la instancia y en casación, arranca del embargo que se practicó en el proceso de menor cuantía seguido contra D. Tomás y su esposa doña Leticia ante el Juzgado de Primera Instancia número ocho de Valladolid. El embargo recayó sobre, literalmente, «relación de plazas de garajes (tres) cuya descripción registral se une a la presente diligencia» y en ésta consta

que están inscritas en pleno dominio a favor de la actual demandada y parte recurrida en casación Constructora Peache, SA y asimismo, consta el contrato de compraventa de ésta a favor de aquéllos, como compradores, en cuyo contrato la estipulación quinta dice literalmente que la parte vendedora se reserva el dominio del objeto de esta compraventa hasta el completo pago del precio de la misma por el comprador. Salieron a subasta «los derechos que puedan corresponder sobre las plazas de garaje» de aquellos demandados, que se los adjudicó la sociedad demandante, INMO 21, SA por auto de dicho Juzgado de 13 de enero de 1998. La acción ejercitada pretende, pues, que la titular registral, sociedad demandada Construcciones Peache, SA le otorgue escritura pública que le permita la inscripción registral y le acepte el pago pendiente, que no consta en autos.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda, que fue revocada por la Audiencia Provincial de Segovia, que rechazó la alegación de la sociedad demandada del principio de relatividad del contrato que proclama el artículo 1257 del Código Civil (LEG 1889, 27) y apreció el pacto de reserva de dominio en el sentido de que, al no haberse abonado el precio íntegramente, la propiedad era de Construcciones Peache, SA y aquellos demandados embargados no tenían la propiedad de las plazas de garaje.

SEGUNDO.—La parte demandante ha interpuesto el presente recurso de casación. El primer problema que se ha planteado es la admisibilidad del recurso por razón de la cuantía. Ni en la demanda ni en la contestación se fijó ésta. En la sentencia de la Audiencia Provincial no se previó explícitamente la pertinencia del recurso de casación y, al prepararse éste, dictó Providencia ordenando que «tratándose de un procedimiento en el que no viene determinada la cuantía, óigase a las partes por término común de cinco días, de conformidad con el artículo 1694 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1)». Tras sendos escritos de las partes, dictó auto que fija la cuantía litigiosa en cantidad superior a seis millones de pesetas basándose en un dictamen pericial emitido en aquel otro proceso en que se practicó el embargo y consta testimoniado en autos. En el mismo auto se tuvo por preparado el recurso. Aparte de la incorrección de fijar una cuantía con base en un dictamen emitido fuera del proceso y de que, en todo caso, cabe el recurso de casación en los casos de sentencias recaídas en proceso de menor cuantía en el que ésta no haya podido determinarse y no sean conformes de toda conformidad las sentencias de apelación y la de primera instancia, conforme dispone el artículo 1687.1.º b de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta Sala no puede revisar lo declarado respecto a la cuantía por la Audiencia Provincial de Segovia. Así, quedó preparado y queda admitido el recurso de casación.

Éste contiene tres motivos, todos ellos al amparo del número 4.º del artículo 1692 de la misma Ley (LEG 1881, 1). El primero, que denuncia infracción del artículo 1281, primer párrafo, del Código Civil (LEG 1889, 27), no tiene sentido pues ningún problema plantea la interpretación del contrato. Tam-

poco el tercero, que presenta una cuestión nueva en casación, lo que no es admisible.

TERCERO.—Sin embargo, sí debe considerarse el segundo, que no sólo es admisible sino que debe ser estimado. Denuncia infracción de la jurisprudencia, que es muy abundante, sobre el pacto de reserva de dominio.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia mantiene que, según doctrina y jurisprudencia, el pacto de reserva de dominio tiene naturaleza jurídica de condición suspensiva, es decir, que cuando se pague el precio por entero se transmite automáticamente el derecho de propiedad al adquirente, no antes; antes no es propietario; así, sentencia de 10 de febrero de 1998 (RJ 1998, 970) con cita de sentencias anteriores. Pero olvida que el matrimonio demandado en este proceso de menor cuantía había adquirido y tomado posesión de las tres plazas de garaje y tenía pagado parte del precio, sin que la cuantía la haya acreditado la demandada, Construcciones Peache, SA, vendedora de las mismas. Y teniendo en cuenta que el artículo 1112 del Código Civil (LEG 1889, 27) permite transmitir los derechos adquiridos en virtud de una obligación, sin prohibirlo en caso de que ésta sea condicional y que el artículo 1121 le permite, *conditio pendet*, ejercer acciones para la conservación de su derecho y que la sociedad demandante es causahabiente directo de los titulares del derecho de propiedad, aun bajo condición suspensiva, de las tres plazas de garaje, la jurisprudencia no puede aceptar el expolio que significaría el despostrarle, a él o a su causahabiente, del derecho adquirido en virtud de aquel contrato de compraventa con el pacto reserva de dominio. Así, la sentencia de 19 de mayo de 1989 (RJ 1989, 3778) estimó la tercera de dominio que habían interpuesto los compradores de pisos con reserva de dominio en favor del vendedor ante los embargos de los mismos, por acreedores de éste; las sentencias posteriores de 12 de marzo de 1993 (RJ 1993, 1794) y 16 de julio de 1993 (RJ 1993, 6450) reiteran esta doctrina: mientras el comprador cumpla en todo o en parte, el vendedor carece de poder de disposición sobre el objeto, que no puede ser embargado en procedimiento de apremio a no ser que éste se limite a los derechos que pudieran tener el sujeto sobre el mismo. Esta última es especialmente elocuente y aplicable al presente caso, al expresar: «La doctrina jurisprudencial decretó la plena validez de los pactos con reserva de dominio (sentencias de 11-7-1983 [RJ] 1983, 4208] y 16-2-1984), no obstante la carencia de regulación legal, salvo las referencias que contiene la Ley de 17 de julio de 1965 (RCL 1965, 1313) (Venta a Plazos de Bienes Muebles, arts. 6-12.º y 23), con lo que hay que entender que si bien el vendedor trasmite al comprador el dominio de la cosa vendida, esto no lo es de forma definitiva hasta que se pague por completo el precio pactado, actuando como garantía de cobro del mismo que se aplaza, lo que determina que verificado el completo pago se produce "ipso iure", sin necesidad de ulteriores consentimientos, la transferencia dominical, por lo que no resulta afectada la perfección del contrato, que tiene lugar plena y vinculante». Es el caso concreto que se puede aplicar al presente, el párrafo si-

guiente: Estas situaciones producen, asimismo, para el vendedor, estando pendiente el pacto de reserva de dominio (sentencias de 19 de mayo de 1989 [RJ 1989, 3778] y 12 de marzo de 1993 [RJ 1993, 1794]) y mientras el comprador cumpla normalmente su obligación de pago, conforme sucedió en la controversia, que carezca de poder de disposición respecto al bien que vendió, así como, y por ello, de facultades de transmisión del mismo a terceros, tanto en forma voluntaria como forzosa, y los embargos son un anticipo de esta última modalidad; por lo que a la compradora le asiste, «pendente conditione», el indudable derecho del ejercicio de la tercería de dominio sobre la vivienda adquirida y trabada en embargo por deudas propias de quien se la vendió, a las que es totalmente ajena. Así lo exige la conservación necesaria de sus legítimos derechos, la equidad (artículo 3-2º del Código Civil [LEG 1889, 27]), los principios generales de la contratación («pacta sunt servanda»), la norma imperativa de que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de los contratantes (artículo 1256 del Código Civil) y menos procede dejar sin defensa, como plenamente vencidas, en situaciones como la del pleito, a aquellas personas que no las provocaron y son totalmente extrañas a las deudas determinantes de los embargos practicados.

CUARTO.—En consecuencia, estimando este motivo segundo del recurso de casación, asumiendo la instancia y reiterando la doctrina jurisprudencial plasmada en las mencionadas sentencias, se declara que el pacto de reserva de dominio no concede al vendedor el poder de disposición voluntaria o forzosa sobre la cosa vendida con dicho pacto, ni impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente (por embargo y vía de apremio) su derecho a un tercero, que es la sociedad demandante en el presente caso.

Por tanto, el matrimonio mencionado, demandado y ejecutado en vía de apremio en otro proceso, transmitió forzosamente por el embargo y su ejecución sus derechos sobre las plazas de garaje y estos derechos eran los de propiedad sometidos a condición suspensiva y esta transmisión debe mantenerse, por ser válida y al ser la sociedad demandante causahabiente y subrogada en la posición de aquel matrimonio, tiene derecho de propiedad sobre las tres plazas de garaje siempre que pague el resto del precio que queda por pagar y tiene derecho asimismo a que el titular registral le otorgue escritura pública de transmisión de la propiedad de las tres plazas de garaje. Lo cual coincide exactamente con lo resuelto en primera instan-

cia. Por ello, al estimar el segundo de los motivos del recurso de casación, fundado en el número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1), esta Sala asume la instancia y resuelve lo que corresponde dentro de los términos en que aparece planteado el debate, como contempla el artículo 1715.1. 3º de la misma Ley.

Lo cual no es otra cosa que confirmar y hacer nuestro el fallo de la sentencia de primera instancia, sin imposición de las costas de este recurso y aplicación de las reglas generales en las de la instancia.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1º QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la Procuradora D^a Alicia Oliva Collar, en nombre y representación de «INMO 21, SA», contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Segovia, en fecha 18 de enero de 2000 (AC 2000, 21), que CASAMOS y ANULAMOS.

2º En su lugar, confirmamos y hacemos nuestro el fallo de la sentencia de primera Instancia del Juzgado núm. 4 de Segovia, de fecha 13 de mayo de 1999, dictada en proceso de menor cuantía núm. 267/98, estimatorio de la demanda interpuesta por aquella recurrente.

3º En cuanto a las costas, se imponen las de primera instancia a la parte demandada. No se hace pronunciamiento en las de segunda instancia. Ni en las de este recurso, en que cada parte satisfará las suyas.

4º Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Xavier O'Callaghan Muñoz.—Antonio Salas Carceller.—José Almagro Nosete Rubricados.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

COMENTARIO

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO INMOBILIARIA EN LA DOCTRINA
- III. NUESTRA OPINIÓN SOBRE EL PROBLEMA DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO INMOBILIARIA
- IV. EL PRETENDIDO VÍNCULO DE INDISPONIBILIDAD MUTUA EN LA RESERVA DE DOMINIO

I. INTRODUCCIÓN

La situación jurídico-real de un bien inmueble vendido y entregado pero sometido a una cláusula de reserva de dominio, en tanto que no se completa el pago del precio, plantea difíciles problemas con relación a los terceros. Se pueden presentar diversos casos: que el bien resulte embargado por los acreedores, sea del comprador o del vendedor; o que dicho bien sea adquirido por una tercera persona por acto del comprador o del vendedor. En nuestro litigio –por ceñirnos al debate fundamental– se han producido sucesivamente dos de esos supuestos: primero, el embargo del inmueble por parte de un acreedor del comprador; segundo, la adjudicación del mismo a dicho acreedor en virtud del procedimiento de remate. Ahora el conflicto se origina con el primer vendedor que no quiere aquietarse a la pérdida del derecho de propiedad, y alega todavía su condición de propietario basándose en que la reserva de dominio permanece hasta el completo pago del precio.

Nos parece que si la alternativa en derecho ante casos de este tipo es la de decidir cuál de las partes de la venta con reserva de dominio es propietaria y cuál es simple acreedora, estamos condenados a llegar a situaciones injustas que sacrifiquen innecesariamente algunos de los intereses en conflicto. Es lo que sucedía, pensamos, en la Sentencia de la Audiencia Provincial que resulta casada: se afirmaba en ella la condición de propietario del vendedor, con lo cual ni el bien podía ser embargado por los acreedores del comprador, ni enajenado por dicho comprador. Así resuelta la *litis* se desborda la propia causa de la reserva de dominio, sin reforzar de ningún modo la garantía del vendedor, pero menoscabando la posición del comprador; y, lo que es más importante, de los causahabientes de este último.

En cambio, a nuestro juicio el correcto equilibrio de los intereses en juego requeriría tener claras las siguientes ideas. Primera, el mantenimiento de la garantía real en beneficio del vendedor mientras no se termine de abonar el precio de la compraventa. Segunda, la adquisición por el comprador de derecho real sobre la finca desde el momento de la entrega, si bien supeditado en su definitiva consolidación al completo pago. Tercera, la libre disponibilidad de ese mismo derecho claudicante, y por tanto la efectiva adquisición del mismo por parte del adjudicatario en el procedimiento de embargo recaído sobre el inmueble.

Nótese que para el vendedor originario la cláusula de reserva de dominio ha cumplido perfectamente su función de garantía real. Así lo demuestra el hecho de que el tercer adquirente, para consolidar su posición como propietario, haya consignado una parte estimada del precio pendiente de pago (ignora su cuantía exacta, pero ofrece el pago de la cantidad que se le indique por el vendedor). Y, por otra parte, no se podría afirmar que el primer vendedor ha recuperado la propiedad del bien, cuando consta que parte del precio fue pagado y que en ningún momento se ha pretendido la resolución de la compraventa que él mismo otorgó, a pesar de la situación de parcial incumplimiento. ¿Por qué, entonces, sacrificar al tercero que adquiere finalmente el bien, privándole de la propiedad del mismo? ¿Será que la Sentencia de la Audiencia ha errado en la conceptualización dogmática de la figura? ¿Será esa Sentencia prueba de la inanidad de pretender encerrar en moldes estrechos y dogmatizantes la reserva de dominio?

Precisamente a la justificación dogmática de la solución más justa y conveniente dedicamos estas páginas, fundamentándonos en las razones alegadas por la Sentencia de casación para resolver el litigio y en nuestras reflexiones sobre la institución de la reserva de dominio anteriormente publicadas [Para un desarrollo pormenorizado de los argumentos utilizados a lo largo de este comentario, puede verse nuestra monografía *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, Madrid, 2006; allí se encuentran referencias jurisprudenciales y bibliográficas detalladas, por lo que nos permitimos ahora aliviar de notas este trabajo. También debe verse MIGUEL GONZÁLEZ, «La reserva de dominio», en VV AA, *Historia de la Propiedad. Crédito y Garantía*, Madrid, 2007, pgs. 525 y ss.]. Opinamos que la única solución que integra armoniosamente la resolución justa de los conflictos y la naturaleza propia de la reserva de dominio, es la que lleva a reconocer que el carácter propio de esta figura no se ubica en el valor de la autonomía privada para alterar el mecanismo transmisivo de los derechos reales, prolongando artificialmente la relación meramente crediticia que une al comprador y al vendedor. La cuestión está más bien en la fuerza de la autonomía privada para alterar el contenido típico de los derechos reales estableciendo eventos condicionantes que no afectan sólo a las relaciones obligatorias sino que modalizan los efectos reales de la entrega. Así

en la reserva de dominio tanto el vendedor como el comprador tendrían su posición asegurada a través de una posición jurídico-real.

Por eso no es de extrañar que ambas partes hubieran podido ejercitar la tercería de dominio si el comprador o el vendedor constataran la existencia de un embargo de la cosa que haya ignorado su propia posición jurídico-real sobre la misma. Por ese motivo, asimismo, no procede nunca la tercería cuando el embargo se practica, como se hizo en el caso comentado, «sobre los derechos que correspondan al deudor» sobre la cosa embargada (cfr. FD 1º). Y por la misma razón se puede explicar que ambas partes, compradora y vendedora, puedan disponer de *su derecho* por contrato, o, como era el caso, a través de una adjudicación en remate. Bien entendido que esa disposición no puede menoscabar las facultades que correspondan a la otra parte del contrato de compraventa.

II. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO INMOBILIARIA EN LA DOCTRINA

La Sentencia que comentamos representa un acercamiento de no poca importancia al significado jurídico de la figura de la reserva de dominio utilizada como mecanismo de garantía del pago del precio en la compraventa de inmuebles. Y lo hace adhiriéndose a una de las explicaciones dogmáticas de la figura, pero a la vez situándola en sus correctos términos; para ello tiene necesidad de corregir las consecuencias que de esa conceptualización dogmática había extraído la Sentencia de apelación. Es perfectamente conocido que la doctrina española, y en menor medida también la jurisprudencia, está dividida a la hora de dar respuesta a la pregunta sobre la naturaleza jurídica de la reserva de dominio [en realidad, quizá se pudiera decir que la división en la jurisprudencia se aprecia mucho más en los efectos prácticos que en la teoría; mientras que en la doctrina hay más división en las explicaciones dogmáticas que en la solución de los casos concretos]. Las razones de esa diversidad de pareceres son variadas, y quizá no proceda de momento entrar en su análisis. Baste ahora, simplificando mucho las cosas, hablar de las tres soluciones fundamentales que pueden encontrarse:

a) La llamada tesis clásica, que puede considerarse como mayoritaria en la doctrina y en la jurisprudencia (casi unánime en esta última), entiende que la reserva de dominio funcionaría como una condición suspensiva que afecta a la transmisión de la propiedad producida en virtud de la compraventa y la subsiguiente entrega. Es regla de nuestro Derecho que la propiedad de una cosa se transmita mediante título y tradición (art. 609 CC), pero esta regla resultaría excepcionada en el caso de que en el contrato de compraventa se insertara una cláusula de reserva de dominio; en efecto, si las partes declaran que el vendedor se reserva el dominio, lo más conforme con esa voluntad es entender que eso es precisamente lo que sucede. En consecuencia, a pesar de que se produjera la entrega de la cosa, el vendedor seguiría siendo dueño de ella hasta el momento del total pago del precio; la eficacia transmisiva del negocio de compraventa seguido de la tradición estaría sometida a una especie de condición suspensiva que consistiría en el pago completo del precio.

La cláusula, con evidente función de garantía del completo pago del precio, tendría un doble fin. Por una parte, en lo que se refiere al comprador, evitar que sus acreedores puedan ejecutar sus créditos sobre el bien, y que los eventuales subadquirentes lo puedan adquirir mientras no se haya satisfecho el último plazo; salvo que se embargue o se adquiera con respeto al derecho que sigue conservando el vendedor en la cosa. Por otra parte, el comprador gozaría de la posibilidad de usar inmediatamente la cosa, lo cual supone una ventaja si se compara con la alternativa de no realizar la entrega hasta que no se pague por completo.

Por lo que se refiere a la posición jurídica del vendedor, lo que garantiza el pacto de reserva de dominio es que si pretende la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de pago del precio, va a poder recuperar la cosa, sin que a dicho vendedor le puedan afectar eventuales derechos reales constituidos posteriormente sobre el bien, ni tampoco los derechos de los acreedores del comprador. De ese modo el vendedor se sigue asegurando una posición jurídico-real sobre el objeto vendido, hasta el momento en que deje de ser necesaria esa protección porque se haya producido el completo pago del precio.

La sentencia comentada, claramente ha optado por esta visión de las cosas: «el matrimonio

mencionado, demandado y ejecutado en vía de apremio en otro proceso [y comprador con reserva de dominio], transmitió forzosamente por el embargo y su ejecución sus derechos sobre las plazas de garaje y *estos derechos eran los de propiedad sometidos a condición suspensiva* y esta transmisión debe mantenerse, por ser válida y al ser la sociedad demandante causahabiente y subrogada en la posición de aquel matrimonio, tiene derecho de propiedad sobre las tres plazas de garaje siempre que pague el resto del precio que queda por pagar y tiene derecho asimismo a que el titular registral le otorgue escritura pública de transmisión de la propiedad de las tres plazas de garaje» (FD 4º, las cursivas son nuestras). Ahora bien, quizá deba precisarse esta cita en el sentido de que la posición del tercero no puede ser la de quedar subrogado en la condición de comprador. En buena técnica las cosas no discurren así: en la adjudicación al tercero al término del procedimiento de embargo no hay transmisión de la deuda, ni de la posición jurídica del matrimonio comprador en el primer contrato de compraventa. Sencillamente lo que hay es una transmisión del inmueble con la carga representada por la reserva de dominio. Por eso, hipotéticamente cabría la extraña posibilidad de que el tercero no pagara; no por ello el primer vendedor podría reclamarle el pago, sino que sólo podría recuperar la cosa en virtud del pacto de reserva de dominio. No obstante en el caso, el tercer adquirente ha dado muestras de querer pagar, e incluso ha consignado el precio que estima pendiente de pago en esa primera venta, pues le resulta desconocida su cuantía exacta. Pero si realiza el pago no es en condición de deudor sino de tercero interesado en el cumplimiento de la obligación.

Por este motivo, no se debe dar mucho crédito a la disparatada pretensión de la demanda de que el vendedor originario sea condenado a otorgar escritura pública en favor de adjudicatario final del inmueble. Aquí sí que acertó plenamente la Sentencia de apelación: al dudar de que «la obligación que le es exigible fuere el otorgamiento a favor de los ejecutados, una vez cumplidas todas las obligaciones que a los mismos le incumbían o si también resulta viable la pretensión de autos de otorgamiento de escritura *per saltum* a favor de la actora». En efecto, es difícil entender que se pueda condenar a formalizar en escritura pública un negocio jurídico que nunca ha unido al vendedor y al adjudicatario. Otra cosa diferente, que sí procede, sería condenar al vendedor a otorgar la escritura de compraventa, para así poder inscribir el auto de adjudicación en remate. Quizá por tratarse de una cuestión formal (que no afecta en sí a los derechos subjetivos en juego), el clamoroso desliz de la demanda ha sido pasado piadosamente por alto tanto por la Sentencia de primera instancia como por la de casación, para resolver el litigio de acuerdo con el fondo del asunto; queda, no obstante, la curiosidad de saber qué contenido se ha dado a la escritura pública que ha servido para ejecutar este extremo de la Sentencia.

b) Frente a esta tesis se opuso por alguna importante doctrina, sobre todo a partir de la promulgación de la primera Ley que reguló en España la compraventa a plazos de bienes muebles, que si la reserva de dominio es, funcionalmente, una forma de garantía real, se debe mantener que para este propósito de garantía no sería necesario que el vendedor conservara efectivamente la propiedad y sería suficiente que se le reconociera un simple derecho real limitado. Por ello debería entenderse que lo que hay detrás de esta figura es una simple prenda (sin desplazamiento de la posesión, porque la cosa permanece en poder del comprador) o una hipoteca (si la naturaleza del bien sobre el que recae la reserva es inmueble). De este modo el vendedor siempre tendría garantizado el cobro de su crédito, mientras que el comprador gozaría de una sólida posición desde el mismo momento en que comenzara su posesión.

De esta tesis crítica se pueden extraer valiosas reflexiones muy útiles para redimensionar el verdadero significado la tesis clásica, aunque en lo que se refiere a los inmuebles no haya alcanzado predicamento en la Jurisprudencia. Así, es muy útil la crítica a la debilidad de la posición del comprador si la explicación clásica no atendiera a la justa protección del comprador. Un ejemplo de lo cual tendríamos en nuestro caso en el criterio mantenido por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia que resulta casada [en cambio la Sentencia de casación, aun manteniendo la misma tesis clásica, logra solucionar más ajustadamente el litigio: «teniendo en cuenta que el artículo 1112 del Código Civil permite transmitir los derechos adquiridos en virtud de una obligación, sin prohibirlo en caso de que ésta sea condicional y que el artículo 1121 le permite, *conditio pendet*, ejercitar acciones para la conservación de su derecho y que la sociedad demandante es causahabiente directo de los titulares del derecho de propiedad, aún bajo condición suspensiva, de las tres plazas de garaje, la jurisprudencia no puede aceptar el expolio que significaría el despo-

serle, a él o a su causahabiente, del derecho adquirido en virtud de aquel contrato de compraventa con el pacto reserva de dominio»].

También son acertadas las consideraciones de la tesis crítica, relativas a la debilidad de la causa de garantía para justificar un efecto tan enérgico como la conservación del dominio pleno por el vendedor. Se observaría una cierta desproporción de dicha finalidad de garantía con la conservación de la propiedad en el vendedor. Esta desproporción se encuentra presente también en la venta en garantía, lo que ha llevado a la doctrina actual a rectificar la consideración de esta última figura, desechando su explicación mediante la teoría del doble efecto. Suele aceptarse hoy que el negocio fiduciario «se caracteriza por la incongruencia del medio jurídico elegido (enajenación) y el fin económico o práctico perseguido (garantía...)» [DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico*, Madrid, 1991, pg. 383], y que el fenómeno sólo arraiga en suelo propicio en los sistemas que reconocen el negocio abstracto y formalista, y repugna naturalmente a los ordenamientos que, como el nuestro, siguen una orientación realista y causalista en que prevalece siempre lo verdaderamente querido, y la relación causal básica. De ahí que, para la doctrina dominante, el fiduciario no pueda adquirir en nuestro sistema la propiedad plena y definitiva de la cosa. Y si esto se acepta así casi unánimemente ¿no sería incongruente que en la reserva de dominio se dijera que el vendedor conserva la propiedad plena sobre el bien?

Mucho de razón hay en esas consideraciones, pero ello no obliga, a dejarse seducir por el atractivo de los derechos reales típicos, y afirmar que la titularidad fiduciaria o la reservada por el vendedor comportan un *ius distrahendi*, que origine, incluso un privilegio real en favor del fiduciario. No vemos razones para afirmar que la figura atípica de garantía deba incorporar, como si fuera un derecho real de garantía típico, un derecho de realización del valor y una preferencia para el cobro. La mera existencia de una causa de garantía no puede fundamentar adecuadamente la producción de estos efectos reales propios de las garantías típicas. De ahí que la identificación de la reserva de dominio con las garantías reales típicas nos parezca un exceso de esta tesis doctrinal.

También se aprecian en los puntos de partida de esta tesis otras afirmaciones no enteramente correctas para el sistema español. Por ejemplo: no nos parece cierto que la determinación de los derechos reales, ni siquiera los de garantía, se rija en nuestro Derecho por el criterio del *numerus clausus* [justificación detenida de ello en nuestro estudio, «Autonomía privada y garantías reales» en *Estudios jurídicos en homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, III, Madrid, 2003, pgs. 3747 y ss.]. Ni tampoco se puede aceptar que la función de la reserva de dominio sea idéntica a la de los derechos de garantía típicos. No, en ambos casos existe función de garantía, pero en la prenda y en la hipoteca se quiere únicamente garantizar el cobro del precio, mientras que en la reserva de dominio se quieren garantizar, además, los efectos de la resolución del contrato de forma que el vendedor pueda recuperar en su momento la misma cosa vendida, sin que para ello puedan suponer nunca un obstáculo los eventuales derechos de un tercero. La función de garantía no debe implicar necesariamente un derecho a la realización del valor, pues desde el Derecho romano sabemos que las formas de garantía real pueden asumir diversas formas: o bien consistir en un derecho de realización del valor, o bien tener carácter comisorio, o, incluso, fundamentarse exclusivamente en la simple retención de la cosa.

e) Ha alcanzado también predicamento la idea de que la reserva de dominio no sería más que la típica cláusula resolutoria expresa para el caso de impago del precio aplazado. De entrada puede resultar llamativo que se pretenda calificar la adquisición del comprador como sometida a condición resolutoria. En efecto, el significado gramatical de la cláusula queda contradicho si se considera que con la entrega se transmite la propiedad, que es lo que expresamente niega. Quizá la proximidad del valor y eficacia de la reserva de dominio y la de la cláusula resolutoria haya generado cierta confusión, pues ambas figuras tienen un papel importante en la resolución por incumplimiento. En ambos casos se busca que la resolución sea oponible a terceros, y eso justificaría la identificación; pero quizá se olvida que el mecanismo elegido por las partes es muy diferente en cada caso, por lo que sería conveniente atender a esa voluntad.

Ahora bien, si esta tesis ha podido prosperar es porque facilita apreciar que la posición del comprador no es la de un mero acreedor, sino que cuenta con un auténtico derecho real en su favor; es «muy difícil decir que el comprador a plazos a quien le entrega la cosa no recibe una posesión a título de dueño. ¿En virtud de qué título posee el comprador a plazos? Aunque a veces se diga que tiene la cosa en depósito o aunque se le impongan especiales obligaciones de custodia,

su situación no puede equipararse a la de un depositario, ni a cualquier otro que posea bienes ajenos. El comprador adquiere de inmediato un derecho de uso y de disfrute y lo ejerce como dueño de la cosa. De aquí se ha deducido que la posesión que se transfiere al comprador a plazos, es una posesión a título de dueño y, por consiguiente, la transferencia es en rigor una *traditio*. Lo único que ocurre es que el efecto traslativo queda limitado aunque se produce el mecanismo traslativo que es suficiente en el orden legal y se produce una transmisión que es sólo condicional en virtud de la voluntad negociada de las partes (...). Es notable que no se haya discutido nunca que el riesgo (*res perit domino*) pasa del vendedor al comprador con la entrega. Si la cosa se pierde en poder del comprador, se pierde para él que será obligado además a pagar el precio. De aquí se deduce que la condición no puede ser nunca suspensiva y será en todo caso resolutoria. El comprador adquiere una propiedad resoluble» [Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, Madrid, 1995, pgs. 785-786].

De contrario, la calificación del vendedor como propietario tropezaría con los obstáculos que esa cita pone de manifiesto. No obstante, se debe considerar que desde el punto de vista obligacional, la eficacia retroactiva del cumplimiento de la condición resuelve perfectamente algunos de esos obstáculos (si es que no se resuelven, como sucede muchas veces en el propio contrato de compraventa); y desde el punto de vista jurídico-legal, aunque la condición se calificara como suspensiva, el comprador contaría con un derecho de naturaleza real (lo que explica que pueda obtener publicidad registral, mientras que el simple comprador a quien no le ha sido entregada la cosa, no puede inscribir). Por eso no es necesario hablar de cláusula resolutoria explícita, ni por tanto de que la propiedad del comprador esté resolutoria y condicionada, para proteger la posición de éste.

III. NUESTRA OPINIÓN SOBRE EL PROBLEMA DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO INMOBILIARIA

Por nuestra parte, estamos de acuerdo sustancialmente con la tesis clásica; pero pensamos además que se entiende mucho mejor la reserva de dominio si se la enfoca desde la perspectiva de la autonomía de la voluntad como cauce para configurar el contenido de los derechos reales, y no únicamente como mecanismo de alteración de la eficacia del sistema transmissivo del título y del modo. Como primera manifestación conocida de esta opinión en nuestro Derecho, puede verse la Resolución de la Dirección General de los Registros de 18 de mayo de 1933 (RJ 1933, 197) que sobre el pacto de reserva de dominio afirmó que «hace variar... la esencia del contrato (de compraventa) al resultar objeto de la transmisión, no el derecho real de dominio, que queda en poder del vendedor, sino otros limitativos de éste». Por nuestra parte no vemos correcto decir que el comprador adquiere un derecho real limitado, pero sí nos parece que la reserva de dominio permite la coexistencia temporal sobre el mismo objeto de dos posiciones jurídico-reales (de tipo dominical) simultáneas, compatibles y recíprocamente recortadas en su contenido: la del vendedor y la del comprador. De este modo además se da respuesta cumplida a la razonable preocupación doctrinal por el adecuado equilibrio de las posiciones jurídicas de ambas partes contractuales.

El llamado pacto de reserva de dominio se nos muestra así como uno de esos actos de trascendencia real que el Registro admite publicar (art. 23 LH). Pensamos que este pacto no es una condición que afecte al contenido total del contrato de compraventa; las partes no quieren condicionar en sí el contrato de compraventa, sino que lo quieren de forma pura; lo único que sucede es que, a efectos de garantía supeditan la plenitud del efecto transmissivo al momento en que se complete el pago del precio; en ese sentido es difícil negar que se pueda ver un efecto suspensivo en el pacto.

Acabamos de recordar que la Sentencia de casación considera que los derechos adquiridos por el comprador con reserva de dominio son transmisibles y pueden ser defendidos por él (arts. 1112 y 1121 CC). Ahora bien, ¿de qué naturaleza son esos derechos? Se trata de derechos reales o no? En nuestra opinión el derecho del comprador no es obligacional, sino plenamente real, una vez que se ha producido la entrega, si bien se encuentra sometido a una garantía de tipo real en tanto se produzca el completo pago del precio. Pero a diferencia de los derechos reales de garantía limitados, la garantía real en este caso es de tipo dominical, y consiste en la supeditación del dominio adquirido y conservado respectivamente por comprador y vendedor, a un evento incierto, como es el completo pago del precio. Evento que supedita las respectivas titularidades del compra-

dor y del vendedor en un sentido divergente en cada una de las dos partes. Otra cosa es que, quizá para encubrir el fallo de la demanda que hemos comentado anteriormente y así poder condenar al vendedor al otorgamiento de la escritura pública en favor del adquirente final, la Sentencia comentada haya tenido que configurar el caso como una especie de transmisión de la posición contractual de comprador. Pero hay datos suficientes en la misma Sentencia para pensar que ni ella misma cree en esta explicación.

Corroboramos la conceptualización que proponemos el hecho de que GÓMEZ DE LA SERNA, para las adquisiciones de derechos reales sometidos a condición suspensiva, aceptara sin duda la posibilidad de inscripción en el Registro. Por tanto, sin necesidad de tener que recurrir a las explicaciones alternativas sobre la reserva de dominio, se podía tener por suficientemente defendido el derecho del comprador *en la cosa*. Éstos son los argumentos aportados por tan señalado autor:

a) Desde el momento en que se verifica la transmisión suspensivamente condicionada, ha nacido ya para el comprador un derecho eventual, transmisible y de efecto retroactivo desde el momento de cumplirse la condición: «lo que creemos es, que si bien de la condición no nace más que una esperanza, *spes debitum ire*, como antes digimos, esta esperanza tiene el carácter de un derecho eventual (...). Ni carece de efectos el derecho eventual, que nace de la condición suspensiva puesta en los actos y contratos, porque el que lo tiene puede enajenarlo, transmitirlo a sus herederos cuando no sea personal, ejercitar las acciones que estime conducentes dentro de las leyes para conservarlo en el caso de que por parte del contrario se verifiquen actos que tiendan a despojarlo de él o de hacerlo ineficaz y tratar de impedir que se deteriore la cosa que por consecuencia del cumplimiento de la condición puede corresponderle (...). No debemos descender aquí a tratar de todos los efectos que en el orden legal produce el derecho eventual que nace de los actos o contratos subordinados a condiciones suspensivas: bastarían los indicados, mas por su importancia añadiremos dos; es el primero que cuando se cumple la condición, se retrotrae ésta al tiempo del contrato; del segundo (...) en las obligaciones condicionales que nacen de actos entre vivos se transmite la esperanza a los sucesores (...). Lo dicho nos parece suficiente para que quede completamente justificada la inscripción de las condiciones suspensivas» [GÓMEZ DE LA SERNA, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, Madrid, 1862, pgs. 512-513].

b) El conocimiento de esa situación interesa también a los terceros: siempre que la condición tenga alcance real, es decir, influya directamente en la titularidad transmitida.

c) Si no se admite a inscripción, el vendedor podría defraudar fácilmente el derecho del comprador, disponiendo de la cosa en favor de un tercero de buena fe, a título oneroso y que inscriba esa adquisición [GÓMEZ DE LA SERNA, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, cit., pgs. 256-257].

No sería necesario entender que los criterios registrales, y en particular el art. 11 de la Ley Hipotecaria, exigen que la reserva de dominio se configure como una condición resolutoria o como garantía hipotecaria si se quiere que el Registro pueda publicar la situación creada por las partes. La función de este precepto no es la de limitar las posibles garantías reales, sino señalar que la resolución del contrato a través del mecanismo general del artículo 1124 del Código Civil no puede afectar a terceros adquirentes. Precisamente por eso tiene interés la reserva de dominio, que impide que puedan aparecer esos terceros protegidos.

No obstante ello, todavía en nuestros días, en ocasiones, la doctrina utiliza expresiones que pueden indicar que el comprador con reserva de dominio es, simplemente un acreedor, como lo es el comprador al que no se le ha entregado la cosa comprada. Todo lo «acreedor de dominio» que se quiera, pero un acreedor. Pensamos que esa explicación no es correcta, puesto que a diferencia de la compraventa sin entrega, aquí sí que ha existido entrega y se ha producido en virtud de ella un recorte de las facultades inherentes al dominio del vendedor (que ahora lo sigue siendo, pero sometido a condición resolutoria), aunque las partes hayan condicionado la consumación del proceso adquisitivo del derecho real a la completa percepción del precio por parte del vendedor. Entendemos que esto es diferente a dejar reducido al comprador a una posición de mero acreedor. La prueba más clara de ello es que el simple comprador no puede inscribir en el Registro de la Propiedad, mientras que el comprador con reserva de dominio sí puede hacerlo. Si el vendedor conserva la propiedad sólo lo hace en la medida necesaria para garantizar

el completo pago del precio (es un propietario cuyo derecho está sometido a una inestabilidad análoga a la que sufriría de estar sujeto a una condición resolutoria), de forma que sus propios acreedores o adquirentes no pueden pretender tener sobre la cosa un derecho de mayor extensión que el que él mismo ostenta. En realidad, la explicación técnica de las respectivas posiciones del comprador y del vendedor es difícil puesto que las titularidades interinas y las expectantes o preventivas siempre se han referido a la existencia de una condición o de un término y aquí no hay, estrictamente hablando, ninguna de las dos cosas [No obstante, la construcción con esos materiales funciona bien. Cft. ROCA SASTRE-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, III, Barcelona, 1995, pgs. 375-376: «mientras sea de posible cumplimiento la condición suspensiva su inscripción hace que en el Registro coexistan *dos titularidades* combinadas entre sí, sea en un mismo asiento sea en dos asientos diferentes, y respecto del mismo derecho: la del titular registral transferente *sub conditione...*, que es una titularidad *actual* si bien minada por la amenaza del posible cumplimiento de la condición suspensiva, y otra titularidad de carácter *expectante*, por estar supeditada en su efectividad al cumplimiento posible de la misma condición, para hacerse actual dicha titularidad si la condición se cumple, o para desvanecerse de devenir la misma de cumplimiento imposible. 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»]. Nótese que la Sentencia comentada parte de esa realidad para casar la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia; porque si bien esta última «mantiene que, según doctrina y jurisprudencia, el pacto de reserva de dominio tiene naturaleza jurídica de condición suspensiva, es decir, que cuando se pague el precio por entero se transmite automáticamente el derecho de propiedad al adquirente, no antes; antes no es propietario» (FD 3º); lo cual parece acertado, en cambio achaca a la Sentencia casada que «olvida que el matrimonio demandado en este proceso de menor cuantía había adquirido y tomado posesión de las tres plazas de garaje y tenía pagado parte del precio» (así FD 3º): ese olvido es evidentemente rechazable.

Si hubiera que proponer una fórmula que explique el fenómeno que se produce quizá haya que invocar la idea de limitación o restricción voluntaria del derecho de propiedad inscrito, y sometimiento del mismo a la suerte (cumplimiento o incumplimiento) del contrato de compraventa. Rendiríamos así adhesión a GÓMEZ DE LA SERNA, uno de los más señalados autores del sistema registral español, cuando explicaba que la publicidad brindada por el Registro abarcaría «todas las *restricciones* que más o menos intensamente afectan al derecho que ha de inscribirse...todas las cláusulas *limitativas* del dominio o derecho real que se traspasa» [GÓMEZ DE LA SERNA, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, cit., pgs. 465-466].

En cualquier caso la composición de intereses obtenida en la compraventa con reserva de dominio sería perfectamente equilibrada, como afirmó la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1983 (RJ 1983, 4208): a pesar de que siga «discutiéndose en la doctrina sobre su naturaleza jurídica, que parece excepcional respecto a los principios técnicos de la compraventa», en realidad no lo es «pues se funda en la misma naturaleza esencial de la venta como contrato bilateral conmutativo, que debe subsistir, no sólo en el momento estático de la conclusión del contrato, consistiendo entonces en la necesidad de que sean pactadas y determinadas las dos atribuciones patrimoniales correlativas (el llamado sinalagma genético), sino también en el momento dinámico de la ejecución del contrato, consistiendo entonces en la necesidad de que ambas prestaciones sean realizadas (sinalagma funcional)».

IV. EL PRETENDIDO VÍNCULO DE INDISPONIBILIDAD MUTUA EN LA RESERVA DE DOMINIO

Estamos en absoluto desacuerdo con la idea de que la reserva de dominio supone, como se dice a veces, un vínculo bilateral y mutuo de indisponibilidad. La Sentencia comentada viene a superar esa idea. No obstante se le podría achacar cierta inexactitud, fácilmente superable en una lectura completa y pausada, pero que presenta el peligro de propiciar interpretaciones equivocadas. Nos referimos a la afirmación siguiente: «se declara que el pacto de reserva de dominio no concede al vendedor el poder de disposición voluntaria o forzosa sobre la cosa vendida con dicho pacto, ni impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente (por embargo y vía de apremio) su derecho a un tercero, que es la sociedad demandante en el presente caso» (FD 4º). De

las dos afirmaciones contenidas en esta cita sólo la segunda es correcta, y afortunadamente es la única a la que se refiere el pleito. En consecuencia, es cierto que el pacto de reserva de dominio no impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente su derecho a un tercero, como sucedía en este caso; mientras que no lo es que dicho pacto no conceda al vendedor similar poder. No, a nuestro juicio se debe afirmar sin dudas que el acto dispositivo del vendedor también será posible en la medida en que, como reconoce la misma Sentencia en otro lugar (FD 3º) «se limite a los derechos que pudiera tener» sobre el bien. Otra cosa será que la disposición por el vendedor carezca de sentido cuando el comprador se encuentre cumpliendo regularmente sus pagos porque el tercero no llegará a adquirir efectivamente nada; en cambio, en situaciones de incumplimiento del primer comprador dicha hipótesis podría darse, ya que el segundo comprador podría recuperar el bien de manos del primero, a causa del incumplimiento de éste.

A nuestro parecer, pues, no hay indisponibilidad, sino una situación en la cual coexisten dos titularidades simultáneas (de signo distinto y contenido diferente) sobre el mismo bien, por lo que ambos titulares (comprador y vendedor) pueden transmitir a terceros el contenido completo de su posición jurídica-real, pero no más de lo que tienen. Por eso, frente al embargo que ignorara la titularidad sobre el bien de alguno de ellos procedería la tercería de dominio. La Sentencia de casación, que se apoya para ello en Sentencias anteriores, afirma claramente la referida procedencia de las tercerías de dominio (vid. FD 3º). Es de notar, que los casos que se contemplaban en las Sentencias que se citan eran los del embargo del inmueble por los acreedores del vendedor y la tercería ejercitada por el comprador, que quizá sean los supuestos más problemáticos desde la perspectiva mayoritaria de la tesis clásica; y, por otra parte, pueden ser también los casos más frecuentes. También resulta oportuno recordar que en el litigio que estamos comentando si algo se hubiera podido plantear hubiera sido la tercería de dominio por parte del vendedor, aunque ni consta que ello se produjera, ni en realidad dicha tercería hubiera tenido visos de prosperar porque el embargo estaba trabado correctamente sobre los «derechos que sobre el inmueble correspondieran al comprador». En cualquier caso, el hecho de que la Sentencia comentada se apoye en estas ideas es lo que nos ha permitido afirmar anteriormente que la conceptualización del derecho del comprador como meramente obligacional no se sostenía con mucho convencimiento por la misma. En efecto, si en los casos de referencia se había dado lugar al levantamiento del embargo como efecto del ejercicio de la tercería por el comprador debía ser porque la posición de éste no se conceptualizaba como meramente obligacional; de ser así, la tercería debiera haber sido desestimada.

Nos explicamos, para la admisibilidad de la tercería de dominio en favor del comprador (en favor del vendedor está fuera de toda duda dentro de la tesis clásica) el obstáculo principal viene a ser su debatida posición jurídica, ya que la eficacia literal de la reserva de dominio, impide considerar consumado el proceso transmisivo, y hace sospechar que el comprador no ha adquirido todavía derecho real *en* la cosa. No obstante, como ya hemos dicho, la reserva de propiedad que se produce en estos casos está claramente configurada por las partes en función de garantía del precio aplazado, por lo que no resulta razonable permitir que lo que así se diseña implique que esos bienes puedan ser objeto de embargo por parte de los acreedores del vendedor, en detrimento de los derechos del comprador; lo contrario sería tanto como ampliar la función de garantía de la reserva de dominio más allá de lo querido por las partes y más allá de lo permisible en un sistema causalista como el nuestro. En este punto se debe recordar que la entrega ha producido ya en el comprador una situación jurídico-real protegible frente a los acreedores del vendedor.

Por eso, hoy se puede considerar superada la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1983 (RJ 1983, 4208) que, fundándose en la no transmisión de la propiedad al comprador con reserva de dominio hasta que no pagara el último plazo, impedía el ejercicio victorioso de la tercería de dominio por el comprador ante la eventualidad del embargo del bien por parte de los acreedores del vendedor. Es obvio, a nuestro parecer, que la explicación peca de rígida por no dar ningún juego a la causa de garantía que justifica el mantenimiento del dominio en el vendedor. Por ello, dar relevancia a la propiedad del vendedor como soporte de responsabilidad frente a otros acreedores, constituye un exceso en la valoración de la reserva desde el ángulo en que debe enjuiciarse, que no es otro que el papel de la voluntad de las partes dentro de un sistema causalista como el nuestro. Desde ese mismo punto de vista hay que tener presente el derecho del comprador, que no sería un simple derecho de crédito, sino auténticamente real. La doctrina actual, representada por las Sentencias del Tribunal Supremo 19 mayo 1989 (RJ 1989,

3778) y 16 julio 1993 (RJ 1993, 6450), a la que se adhiere la comentada (ésta sin directa relación con el caso), viene claramente a rectificar el rumbo.

En cuanto al alcance que pueda tener el levantamiento del embargo, estaríamos de acuerdo con el levantamiento pleno del mismo si el pago de los plazos relativos a la compraventa se hubiera consumado en su totalidad. Ahora bien, si los compradores no han satisfecho todavía todo el precio, dicho embargo no se debe levantar por completo sino circunscribir a la titularidad dominical de garantía que conserva el vendedor. Lo aconsejable es que sea el propio ejecutante, ante la interposición de la tercería de dominio, quien reaccione solicitando la mejora y modificación del embargo (cfr. hoy arts. 612 LECiv y 1455 LECiv/1881), con el objeto de extender el mismo a las cuotas pendientes de pago de forma que no pueda suceder, que el comprador siga satisfaciendo las mismas al vendedor, sin tener en cuenta el derecho del ejecutante a ver satisfechas sus pretensiones de cobro sobre esas cantidades.

Las cosas cambian cuando lo que sucede es que se precipita la eficacia resolutoria de la compraventa, por incumplimiento del comprador. En este caso, es obvio que el comprador ya no estará legitimado para interponer la tercería.

Cuando el embargo se ha obtenido por los acreedores del comprador, cabe también el ejercicio de la tercería de dominio por el vendedor. En la resolución de dicha tercería cabe la liberación parcial del embargo (es decir, el reconocimiento de la existencia sobre el bien de un derecho real de garantía). Cabe también el levantamiento total del embargo, si es que el vendedor había ya declarado la resolución de la compraventa por impago del precio. Finalmente, si la reserva de dominio se ha extinguido porque el comprador ha satisfecho la totalidad del precio resulta obvio que el vendedor no puede vencer en la tercería.