

RESERVA DE DOMINIO: ALCANCE DE LOS DERECHOS DEL ADQUIRENTE

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: contrato de compraventa, reserva de dominio, alcance.

ENUNCIADO

Habiendo interpuesto demanda de reclamación de cantidad la empresa CR contra don JC, y habiéndose dictado sentencia firme estimatoria, la parte actora procede a la ejecución de dicha sentencia, en la fase de apremio se traba embargo sobre los derechos que pudieran corresponderle sobre una plaza de garaje adquirida por el deudor condenado a la empresa constructora TTF, quien se la vendió pactando reserva de dominio hasta el pago efectivo y completo del precio. Una vez adjudicados tales derechos en la fase de ejecución, la acreedora adjudicataria insta una acción de declaración de dominio contra la empresa vendedora a fin de que tras obtener un pronunciamiento que le reconozca su titularidad, le condene al otorgamiento de escritura pública para lograr su acceso al Registro de la Propiedad.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Reserva de dominio: alcance de los derechos del adquirente.

SOLUCIÓN

Para comenzar a analizar el presente caso práctico procede recordar la figura del pacto de reserva de dominio.

Así el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en Sentencia de 10 de febrero de 1998, estableció que:

«Nuestro Código Civil no regula las compraventas de inmuebles sometidos a pacto de reserva de dominio, que tiene por objeto garantizar el pago del precio, toda vez que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida, en tanto no se produzca el abono íntegro de la contraprestación, habiendo determinado la doctrina jurisprudencial su naturaleza y características, ya que se configura como una compraventa sometida a condición suspensiva que se proyecta en la fase de consumación del negocio, pues este ha de reputarse debidamente perfeccionado, desplegando los efectos traslativos *ipso iure* cuando se verifica el completo pago, por producirse la transferencia definitiva de lo enajenado, con lo que el derecho expectante del comprador se consolida por el hecho de cumplir la obligación que le incumbía de abonar el precio del contrato (Sentencias de 19 de mayo de 1989, 12 de marzo de 1993 y 16 de julio de 1993).»

Partiendo de la doctrina expuesta y aplicándola se puede inicialmente concluir que dado que en el momento de la traba y realización de la finca cuya declaración de propiedad a favor de la adjudicataria se solicita, no se había deferido la propiedad al deudor ejecutado, y ello en tanto existía reserva de dominio y aún no se había abonado el precio íntegramente a la vendedora, de lo que se podría concluir la existencia de título dominical insuficiente de la actora, pues adquiere de quien no era su propietario; todo ello sin que la circunstancia de que su adjudicación traiga causa de un procedimiento de apremio, en tanto tal modo de adquisición no confiere al comprador privilegios o facultades que excedan de las comunes a todo contrato de compraventa.

Tal planteamiento traería como conclusión final el no reconocimiento de suficiencia al título alegado al ejercitar la acción declarativa de dominio.

Pues bien, el Tribunal Supremo ha recordado a su vez que el *pactum reservati domini*, por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta un determinado término, o al verificarse un evento, las más de las veces el pago íntegro del precio, *donec pretium solvatur*, que viene pagado a plazos, es generalmente admitido como válido (SSTS de 16 de febrero de 1894, 6 de marzo de 1906, 30 de septiembre de 1914, 20 de noviembre de 1915, 14 de enero y 6 de febrero de 1929, 20 de mayo de 1930, 16 de marzo de 1932, 15 de marzo de 1934, 10 de junio de 1958, etc.); pronunciándose la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1983 sobre su naturaleza jurídica, aparentemente excepcional respecto a los principios técnicos de la compraventa, aun cuando en realidad no lo sea, pues se funda en la misma naturaleza esencial de la venta como contrato bilateral conmutativo, que debe subsistir no solo 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), lo que se obtiene como excepción a la regla de simultaneidad de la entrega y pago del precio que no conviene al comprador, aplazando la atribución patrimonial ejecutada por el vendedor, esto es, la transmisión del derecho hasta el momento en que el precio sea pagado por completo. Contenido del pacto que conlleva la limitación de disposición, lógicamente del vendedor (STS de 19 de mayo de 1989) aunque siga

conservando el dominio; pero también para el comprador que no adquiere el dominio, pendiente la condición de pago: el pacto de reserva de dominio tiene plena validez, según doctrina uniforme de esta Sala (SSTS de 16 de febrero de 1894, 8 de marzo de 1906, 30 de noviembre de 1915, 10 de enero y 11 de mayo de 1989). En la compraventa, supone que el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que este le pague por completo el precio convenido, significa una derogación convencional del artículo 609 del Código Civil en relación con el artículo 1.461 y aunque se entregue la cosa no se transmite la propiedad, viniendo a constituir, como cualquier otra cláusula que se establezca con tal fin, una garantía para el cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, y verificado tal completo pago se produce *ipso iure* la transferencia dominical. No afecta, pues, a la perfección, pero sí a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquella por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma; todo ello quiere decir que el adquirente bajo condición suspensiva, titular de un derecho expectante, puede, antes del cumplimiento de la condición, ejercitar las acciones procedentes para conservar su derecho (art. 1.121) y una vez cumplida la condición, los efectos de la obligación condicional se retrotraen al día de su contestación (art. 1.120), pues desde la perfección son queridos y el cumplimiento de la condición confirma el derecho que existía en estado latente o expectante desde la celebración del contrato, todo lo cual implica que la consolidación de los efectos se produce en quien era titular al momento de la perfección del contrato sometido a condición suspensiva (STS de 12 de marzo de 1993).

En definitiva, al adquirente con reserva de dominio se le priva en tanto resulta pendiente la condición de íntegro pago, de la libertad de disposición del bien; al encontrarse bajo condición suspensiva, aunque permitiéndosele en consecuencia a su expectativa el mero ejercicio de las acciones procedentes para la conservación de sus derechos, conforme establece el artículo 1.121 del Código Civil (STS de 16 de julio de 1993).

No obstante lo dicho en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2007, recuerda que en los casos en que el comprador con reserva adquiere y toma posesión del bien inmueble habiendo pagado parte del precio, y a la vista de que el artículo 1.112 del Código Civil permite transmitir los derechos adquiridos en virtud de una obligación, sin prohibirlo en caso de que esta sea condicional y que el artículo 1.121 le permite, *conditio pendet*, ejercitar acciones para la conservación de su derecho, y a la vista de que la adjudicataria del bien que solicita el otorgamiento de la escritura es causahabiente directo del titular del derecho de propiedad, aún bajo condición suspensiva, del bien, la jurisprudencia no puede aceptar el expolio que significaría el desposeerle –a él o a su causahabiente– del derecho adquirido en virtud de aquel contrato de compraventa con el pacto reserva de dominio.

Así, se recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1989 en la que estimó la tercería 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 este; las sentencias posteriores de 12 de marzo de 1993 y 16 de julio de 1993 reiteran esta doctrina: mientras el comprador cumple 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 este se limite a los derechos que pudieran tener

el sujeto sobre el mismo. En relación a la última citada estableció que: «La doctrina jurisprudencia decretó la plena validez de los pactos con reserva de dominio (Sentencias de 11 de julio de 1983 y 16 de febrero de 1984), no obstante la carencia de regulación legal, salvo las referencias que contiene la Ley de 17 de julio de 1965 (Venta a Plazos de Bienes Muebles, arts. 6.º 12.º y 23), con lo que hay que entender que si bien el vendedor transmite 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». El Tribunal Supremo recuerda que estas situaciones producen, asimismo, para el vendedor, estando pendiente el pacto de reserva de dominio (Sentencias de 19 de mayo de 1989 y 12 de marzo de 1993) 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 (art. 3.º 2.º del CC), 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 (art. 1.256 del CC) 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.

Así el Tribunal Supremo, en la Sentencia de 16 marzo de 2007 antes citada, declaró 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.

Concluye que el comprador de la finca, ejecutado en vía de apremio, transmitió forzosamente por el embargo y su ejecución sus derechos sobre la misma y este derecho era el de propiedad sometido a condición suspensiva y esa transmisión ha de mantenerse, por ser válida y al ser la sociedad demandante causahabiente y subrogada en la posición de dicho comprador inicial, tiene derecho de propiedad sobre la finca litigiosa 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.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 3.º 2, 609, 1.112, 1.120, 1.121, 1.256 y 1.461.
- Ley 50/1965 (Venta a plazos), arts. 6.º 12 y 23.
- SSTS, Sala de lo Civil, de 19 de mayo de 1989, 16 de julio de 1993, 10 de febrero de 1998 y 16 de marzo de 2007.