

Sobre el pacto de reserva de dominio (a propósito de la Sentencia de 19 de mayo de 1989)

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN.—2. LA CUESTIÓN DEL SISTEMA DE "NUMERUS CLAUSUS" o "APERTUS". SU RELEVANCIA EN LA RESERVA DE DOMINIO.—3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PACTO.—4. APROXIMACIONES A SU NATURALEZA.—5. LA FUNCIÓN DESPLEGADA POR EL PACTO.—6. EFECTOS DEL PACTO: A. *Fiscales*. B. *Frente a terceros*. C. *La tercería de dominio*. C. *Relaciones entre acreedores del vendedor y comprador*.

1. INTRODUCCIÓN

El pacto de reserva de dominio, figura que suscitó grandes apasionamientos antes incluso de su consagración legislativa, es objeto hoy de nuestra atención desde una nueva perspectiva, la que resulta de la Sentencia de 19 de mayo de 1989. Ha sido esta cláusula punto central de polémicas doctrinales y explicaciones varias, según su eficacia y naturaleza; tales esfuerzos corresponden a modos particulares de entender cuestiones como la del sistema *apertus* o *clausus* de los derechos reales, y la función e intereses perseguidos con aquélla.

2. LA CUESTIÓN DEL SISTEMA DE "NUMERUS CLAUSUS" O "APERTUS". SU RELEVANCIA EN LA RESERVA DE DOMINIO

Tema que subyace como causa última en la mente de quienes intentan asimilar el pacto de reserva de dominio en la figura de la prenda o hipoteca (1).

(1) En nuestro Derecho esta teoría ha sido mantenida por BERCOVITZ R., quien ha estudiado y trabajado el tema profundamente en *La cláusula de reserva de dominio. Estudios sobre su naturaleza jurídica en las compraventas de bienes muebles*, Madrid,

Las posturas sobre esta primera cuestión han quedado plenamente definidas. Mientras unos (2) sostienen que, gracias al artículo 1.255 del Código Civil, en relación con los artículos 2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario, el sistema seguido por nuestro ordenamiento es de *numerus apertus*, otros ven como deseable, por la trascendencia de tales derechos, que dicha lista posea un carácter cerrado (3); para ello, dado el evidente aperturismo de las normas, propugna una limitación de la voluntad creadora de los particulares exigiendo que los nuevos derechos reales que se pretendan constituir reúnan todos los elementos requeridos por el ordenamiento (forma, publicidad y especialidad), además de una función social útil que les proporcione una causalidad aceptable (4). Este sentir de la doctrina se manifiesta con mayor vehemencia cuando esos derechos desempeñan una labor de garantía, puesto que se observa con recelo la situación de privilegio excepcional que conllevan que arrumba el principio de la *pars conductio creditorum*; por ello no es extraño que se haya solicitado para éstos, más que para cualquier otro tipo de derechos reales, un sistema de férrea tipicidad (5).

1971; *Comentarios a la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles*, Madrid, 1977; "Las ventas a plazos de bienes muebles", *ADC*, 1966, págs. 117-185; "Comentarios a la Sentencia de 11 de junio de 1983", *CCJC*, 3, 1983, págs. 873 y sigs.; "Comentario a la Sentencia de 26 de marzo de 1984", *CCJC*, 5, págs. 1541 y sigs.; "Comentario a la Sentencia de 19 de mayo de 1989", *CCJC*, 20, págs. 571 y sigs.; "La Ley sobre Venta de Bienes Muebles a Plazos y su registro de reservas de dominio y prohibiciones de disponer (notas a la Sentencia de 17 de junio de 1970)", págs. 240 y sigs.

(2) En tal sentido, CASTÁN: *Derecho civil español, común y foral*, II-1, 10.ª ed., Madrid, 1971, pág. 57; ALBALADEJO: *Derecho civil III*, vol. I, Barcelona, 1974, pág. 26.

(3) DÍEZ PÍCAZO: *Sistema de Derecho civil*, vol. II, pág. 61; *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, Madrid, 1986, págs. 82-88; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid, 1982, págs. 21-23; ROCA SASTRE Y ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho hipotecario*, t. III, Barcelona, 1979, pág. 670; CHICO ORTIZ: *Estudios sobre Derecho hipotecario*, t. I, Madrid, 1981, pág. 454. Sobre esta materia a propósito del Derecho Navarro, SANCHO REBULLIDA reconoce que "el Código Civil sigue el sistema de *numerus clausus* en cuanto a la imposibilidad de crear nuevos tipos, figuras estructuralmente distintas a las reguladas en la Ley; y el sistema de *numerus apertus* en cuanto a la posibilidad de modificar negocialmente el contenido normal y ordinario de cada una de las figuras légal^e" ("El sistema de los derechos reales en el Fuero Nuevo de Navarra", *ADC*, 1974, pág. 67).

(4) Es éste el criterio seguido por la jurisprudencia registral. Cfr. RR. 11 de abril de 1930, 27 de octubre de 1947, 20 de noviembre de 1986, 1 de mayo de 1981.

(5) Idea formulada por DEKKERS que DÍEZ PÍCAZO hace suya en *Sistema de Derecho civil*, vol. II, Madrid, 1977, págs. 61-62. Aunque por lo menos respecto al pacto de reserva de dominio que se concluye en las compraventas de bienes muebles a plazo, por el que se intenta garantizar el pago del precio, como recuerda MESSINEO (*Manuale di Diritto civile e commerciale*, vol. II-1, 8.ª ed., 1952, págs. 417 y sigs.), los límites que se pretenden aplicar a la libre creación de los derechos reales operan respecto a la libertad privada y no frente al legislador quien tiene plena potestad de creación.

Idea que BERCOVITZ parece asumir al plantearse como punto de partida de su tesis el hecho contrastado de que la prenda puede cubrir los supuestos, contenido y funciones desempeñadas por el pacto de reserva de dominio; llegando indefectiblemente a la conclusión de la innecesaria configuración de nuevos derechos reales, razón sobre la que se apoya a la hora de afirmar que la reserva de dominio no puede ser estructurada como una figura autónoma, independiente, y distinta de la de prenda (6).

Ahora bien, el tema creemos que no debe circunscribirse al ámbito de la creación de los derechos reales (art. 2.º LH y 7.º RH), puesto que la forma externa que la figura objeto de examen adopta es de un pacto que condiciona un efecto de carácter real, la transmisión del dominio. Y dejando al margen su carácter suspensivo o resolutorio, indiscutiblemente esta materia en Derecho inmobiliario tiene un tratamiento específico el fijado en los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; motivo que ha llevado a algún insigne hipotecarista (7) a sostener, a pesar de su acercamiento a la idea de una lista cerrada, que cuando se traten de permitir el acceso registral a pactos, convenciones, o relaciones jurídicas que impliquen carga o gravamen, y aun cuando no atribuyan al favorecido ningún derecho real, pueden tener su entrada como tales cargas o gravámenes, puesto que éste es un campo distinto al de los mencionados derechos.

El problema, en suma, de la naturaleza jurídica última de este pacto no es tanto el de su configuración independiente y plena como un tipo de derecho real, en sentido estricto, cuanto el de su función; idea que queda confirmada, como veremos posteriormente, por la postura de la jurisprudencia al negar que el traspaso de un bien gravado con tal cláusula implique para el *accipiens* la misma carga que afectaba al *tradens* (8).

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PACTO

No se nos oculta que cuando un sujeto estipula un pacto de las características que estamos examinando la intención que le anima es la de garantizar su posición, y obtener efectivamente la consumación del contrato. Se intenta coacer el cumplimiento a través del efecto psicológico irrogado al deudor, bien con la no consecución del dominio del objeto que

(6) BERCOVITZ R.: *La cláusula de reserva de dominio*, 1971, págs. 46 y sigs.

(7) ROCA SASTRE Y ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho hipotecario*, vol. III, Barcelona, 1979, pág. 670.

(8) Sentencia de 20 de noviembre de 1974.

ansia, o bien con la pérdida de esa titularidad, según la postura que se adopte sobre la materia.

Su empleo resulta frecuente en el negocio jurídico de compraventa cuando media precio aplazado, sobre todo si tiene por objeto bienes de carácter mueblé. La jurisprudencia fue constante sobre esta materia, y admitió la inclusión del pacto en este tipo de contratos desde tempranos tiempos (Sentencias 16 de febrero de 1894, 6 de marzo de 1906, 1 de diciembre de 1909, 13 de diciembre de 1911, 6 de febrero de 1929, 20 de marzo de 1930). Por ello no es extraño que el legislador lo consagrara en la Ley de 17 de julio de 1965 (arts. 4.º y 6.º-12), dado que curiosamente las decisiones más significativas del Supremo hasta ese momento (incluida la famosa Sentencia de 10 junio 1958) tratan sobre compraventas que podrían haber sido subsumidas en alguno de los casos contemplados en la Ley (9). Igualmente cabe su conclusión al amparo del artículo 1.255 del Código Civil en el caso de compraventa de bienes inmuebles (art. 23 LH) (10).

Respecto a la utilización del pacto en este último tipo de negocios se había dicho que estaba abocada a un futuro incierto, y se auguraba su desuso si el vendedor podía proteger sus intereses con una garantía más

(9) El artículo 2.º de la Ley de Ventas a Plazos de 1965 establece: "Por venta a plazos se entenderá, a efectos de esta Ley, el contrato mediante el cual el vendedor entrega al comprador una cosa mueble corporal y recibe de éste, en el mismo momento, una parte del precio con la obligación de pagar el resto diferido en un período de tiempo superior a tres meses y en una serie de plazos que se determinarán en la forma que dispone el artículo 20. También se entenderán comprendidos en esta Ley los actos y contratos, cualquiera que sea su forma jurídica, mediante los cuales las partes se propongan conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos"; fijándonos en el artículo 4.º, "Quedan excluidas de la presente Ley: 1. Las compraventas a plazos de bienes muebles que, con o sin ulterior transformación o manipulación, se destinen a la reventa al público, y los préstamos cuya finalidad sea financiar tales operaciones. 2. Las ventas y préstamos ocasionales efectuadas sin finalidad de lucro. 3. Las ventas y préstamos cuyo importe sea inferior o superior a la cantidad que se determine por el Gobierno. 4. Los préstamos garantizados con hipoteca o prenda sin desplazamiento. 5. Las operaciones de comercio exterior".

(10) Cfr. OERMANN: "La reserva de dominio en la compraventa (Pactum reservati domini)", *RDP*, 1930, pág. 258; POMPEYO CLARET: "El contrato de compraventa con reserva de dominio según la legislación y la jurisprudencia española", *RGLJ*, 1930, págs. 616 a 620, PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER, notas al Derecho de obligaciones de Enencerus-Lehmann, t. II, vol. II del *Tratado de Derecho civil*, de Enencerus, Kipp y Wolff, Barcelona, 1935, pág. 105; BLANCO: "Venta con reserva de dominio", *RDP*, 1947, págs. 434-436; BERCOVITZ R.: *La cláusula de reserva de dominio. Estudios sobre su naturaleza jurídica en las compraventas a plazos de bienes muebles*, Madrid, 1971, págs. 122-123; especialmente AMORÓS GUARDIOLA: "El pacto de reserva de dominio en los bienes inmuebles", *RCDI*, 1972, págs. 9-41; CASAS VALLES: "La reserva de dominio en la venta de inmuebles", *RJC*, 1986, núm. 3, págs. 605-648; DE LOS MOZOS: "Acceso diferido a la propiedad de la vivienda", *RCDI*, 1969, págs. 963-983.

sólida como era la hipoteca (11) (máxime después de la entrada en vigor de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de 1954). Sin embargo, tales auspicios no han acontecido, por lo menos en las cuotas previstas (12). La razón, a pesar de las opiniones contrarias, es obvia, el papel y contenido que uno y otro tipo de garantía desempeñan no es susceptible de una equiparación plena. Así, mientras el vendedor, mediante la hipoteca, se asegura de forma directa el pago del precio mediante la realización del valor, quien se protege con el pacto de reserva de dominio logra que se consume el contrato por una vía compulsiva indirecta, la amenaza de no adquirir la propiedad; puesto que parece de difícil aplicación la tesis de la naturaleza prendaria o hipotecaria referida a los bienes inmuebles al carecerse de disposiciones positivas semejantes a las contenidas en los artículos 19 y 23 de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos (13).

No fueron éstas las únicas objeciones que se formularon a la mencionada figura en la compraventa de bienes inmuebles. La falta de su expresa mención en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario indujo a que se plantease su inadmisibilidad registral (14), cuestión que fue contestada, ya que el camino resulta claramente expedito en el Registro, según el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, para las transmisiones condicionales (15). Aunque la escasez de jurisprudencia sobre esta materia ha llevado a una cierta inseguridad a la hora de observar el desarrollo de la reserva de dominio, si bien esas resoluciones son de una trascendencia capital y nos pueden ayudar a entender este fenómeno en el ámbito contractual. Por lo pronto se debe admitir respecto a esos bienes, conforme al régimen registral general de las condiciones, ya sean éstas suspensivas o resolutorias, que coexisten dos titularidades: la registral y la expectante, a las que se ha de prestar protección (16).

Y las compraventas de bienes muebles no sometidas a la Ley ¿son

(11) CANDIL: *"Pactum reservan dominii"*, Madrid, 1925, pág. 168; OERTMANN, *op. cit.*, pág. 258.

(12) CASAS VALLES: "La reserva de dominio en la venta de inmuebles", *RJC*, 1986, 3, págs. 609-610.

(13) BERCOVITZ R.: *La cláusula*, cit., pág. 72, se decanta por la idea contraria; ídem en "Las ventas a plazos de bienes muebles", *ADC*, págs. 133 y sigs.

(14) Cfr. DÍEZ PICAZO: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, Madrid, 1986, pág. 667; MONTES: "Artículo 1.113 del Código Civil", *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, dirigidas por Albaladejo, Madrid, 1989, págs. 1030 y sigs.

(15) BLANCO, *op. cit.*, págs. 434-436; CLARET, *op. cit.*, págs. 616-620; PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER, *op. cit.*, pág. 105; AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, págs. 14-17 y 35.

(16) ROCA SASTRE Y ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho hipotecario*, t. II, Barcelona, 1979, págs. 750-751; CHICO ORTIZ: *Estudios sobre Derecho hipotecario*, t. I, Madrid, 1981, pág. 454.

susceptibles de garantizar con el pacto de reserva de dominio? Si ello es así, entonces, ¿qué trascendencia debería darse a la cláusula? El principio de libertad de pacto (art. 1.255 CC) indudablemente permite tal posibilidad, no en vano la jurisprudencia, como veremos más adelante, ha considerado que el mismo es lícito y no se opone ni a la ley, ni a la moral, ni al orden público. Ahora bien, que el mismo sea lícito no implica que se le dispense un trato semejante al de las compraventas de bienes muebles sometidos a la Ley. La razón estriba en la necesidad de una publicidad suficiente para que el pacto pueda ser conocido por posteriores adquirentes del bien, que, según el sistema de la Ley de Venta a Plazos, deviene con la inscripción en el Registro especial creado al efecto (17). Según lo expuesto, tal cláusula podría ligar a las partes, pero no trascendería esa vinculación de la relación interna si los objetos sobre los que recae no son susceptibles de inscripción (18). Sin embargo, temprana jurisprudencia (Sentencia 16 de febrero de 1894), cuando aún no existían medios de publicidad adecuada, como es la registral, aceptó que esa situación especial entre comprador y vendedor pudiera afectar a terceros, si constaba la misma por escrito, con fecha cierta anterior a su ejecución. Esos principios acuñados, tras la sanción legislativa del pacto, ya que no inciden sobre los bienes sometidos a la Ley, podría pensarse que no tiene porqué caer en desuso, según ha apuntado algún autor; tales reservas de dominio estarán dotadas de eficacia plena si observan los requisitos exigidos por la jurisprudencia (19), filosofía que se plasma en la Ley 483 del Fuero Nuevo de Navarra, y así parece aceptarse por el Supremo en la Sentencia de 26 de marzo de 1984 respecto a las compras de bienes muebles a plazos en los que no haya mediado desembolso inicial a cuenta del precio, hecho que conllevaba la exclusión e inaplicabilidad de la Ley. Aunque BERCOVITZ no comparte en absoluto semejante solución por entender que la misma implica una clara infracción del principio de publicidad (20).

(17) En tal sentido Díez PICAZO, *op. cit.*, pág. 664.

(17) Esta es la opinión de BERCOVITZ R.: *La cláusula...*, cit. págs. 64-72.

(19) Este es el criterio de MARTÍNEZ DE AGUIRRE: *Las ventas a plazos de bienes muebles*, Madrid, 1988, págs. 137-138.

(20) BERCOVITZ R.: "Comentario a la Sentencia de 26 de marzo de 1984", *CCJC*, núm. 5, págs. 1545-1548, dirá que: "De la misma forma que a nadie extraña que no se puedan constituir hipotecas mobiliarias o prendas sin desplazamiento al margen de la Ley especial que las regula, a nadie debería sorprender tampoco que no se pueda constituir una reserva de dominio con eficacia real sobre bienes muebles al margen de la Ley de Ventas a Plazos. El problema puede encontrarse ahora en la necesidad de ampliar el ámbito de las dos Leyes especiales que he mencionado, pero no en aceptar la existencia, totalmente anómala, de derechos reales de garantía similares sin una cobertura de publicidad frente a terceros".

4. APROXIMACIONES A SU NATURALEZA

Sin entrar en una dinámica en la que se pretenda cerrar esta cuestión de manera definitiva, ya que nuestro objetivo es el análisis del soporte jurídico de la postura seguida tan tempranamente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y teniendo en cuenta las variaciones que la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos introdujo con la formulación de los artículos 19 y 23, debemos referirnos aquí a las dos grandes construcciones. Explicaciones que sin restar su mérito han sido, sin embargo, polarizadas sobre las compraventas de bienes muebles sujetas a la Ley, olvidando las otras modalidades.

Así, de un lado, tenemos quienes asumen el criterio ya clásico, acuñado por la jurisprudencia, que entiende que la cláusula de reserva de dominio posee una naturaleza de condición suspensiva (21), y, de otro, los que proponen que tal pacto sea asimilado a una garantía real semejante a la prenda sin desplazamiento (22). La base de esta segunda tesis vino dada por la Ley de Venta a Plazos al fijar —art. 19 de la Ley—, como complemento de la garantía del pacto, la posibilidad de realización del bien sujeto a garantía en condiciones semejantes a las de los acreedores preferentes y privilegiados de los artículos 1.922.2 y 1.926.1 del Código Civil. El pacto operaría así mediante condición resolutoria, ya que el comprador adquiere la propiedad gravada inicialmente, y una vez incumplida la condición —pago del precio— se desata para el vendedor (acreedor prendario), titular de ese derecho, la posibilidad de ejecutar el bien. Por otra parte, la prohibición del pacto comisorio fijada en nuestro ordenamiento queda respetada, puesto que el incumplimiento del pacto no determina la reversión de la propiedad en favor del vendedor, sino únicamente la facultad de transformar el objeto en su precio. Y la falta de desplazamiento de la posesión a favor del acreedor vendría sustituida, como efectivamente previó el legislador, a través de una publicidad suficiente derivada de una

(21) Idea que sostendrá Cabanillas Gallas, en su "Defensa en Cortes del proyecto de la Ley de venta de bienes muebles a plazos, presentado por el Ministerio de Justicia", *RCDI*, 1965, págs. 1139-1152; así como ALONSO PÉREZ: *El riesgo en el contrato de compraventa*, Madrid, 1972, págs. 363 y sigs.; TORRES LANA: "Notas críticas a la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos", *RDP*, 1975, págs. 603; MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 100 y sigs.; AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, págs. 27 y sigs., por lo menos respecto al pacto que recaiga sobre bienes inmuebles; OERTMANN, *op. cit.*, páginas 262 y sigs.

(22) Su máximo exponente y elaborador BERCOVITZ R., *La cláusula...*, cit., págs. 14 y sigs.; BALDO: *Régimen jurídico de las ventas a plazos*, Madrid, 1974, págs. 188-200; AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, pág. 33, respecto a la compraventa de bienes muebles a plazos sujetos a la Ley.

inscripción en el Registro *ad hoc* (23). La argumentación es impecable respecto a los bienes muebles sometidos a la Ley, pero ¿y si tal pacto se incluyese en contratos de compraventa susceptibles de sometimiento a la Ley pero excluido por la voluntad de las partes (24), o bien en los recaídos sobre bienes inmuebles? ¿Variaría entonces la naturaleza del pacto de reserva de dominio? ¿Corresponderá éste a una naturaleza distinta en tales casos? (25). El tema se ha dejado abierto y sin una solución argumental suficiente (26).

No cabe duda que el punto más sólido de la teoría prendaria, por lo menos respecto al ámbito de la Ley, es el hecho de las facultades concedidas al vendedor en los artículos 19 y 23, pues malamente se cohonestan los citados preceptos con una situación en la que éste (beneficiario con la posibilidad de venta del bien) sigue siendo propietario, si bien suspensivamente, hasta que acontezca el evento del pago o cumplimiento del precio íntegro (27); aunque la mencionada posibilidad al ser recogido expresamente en la Ley, en una normativa de carácter específico, difícilmente podrá considerarse de aplicación analógica al resto de contratos no incluidos en el artículo 2.º, y sin la oportuna inscripción registral (28). Razón por la cual se ha objetado que a pesar de que a la compraventa de bienes muebles a plazos sujetos a la Ley, desde luego se le ha querido dotar de las mismas ventajas que a las que se garanticen con prenda, ello no prejuzga y, en consecuencia, excluye otros efectos inherentes a la titularidad dominical del vendedor. Se establece así una especie de garantías accesorias al pacto de reserva de dominio, que no afectan de una forma radical, desnaturalizando, a la cláusula objeto de examen (29).

(23) BERCOVITZ R.: *La cláusula...*, cit., págs. 43 y sigs.

(24) Señala BERCOVITZ R.: "Las ventas a plazos de bienes muebles", *ADC*, 1966, pág. 143, que la Ley de 17 de junio de 1965 vino a ocupar el vacío legal existente sobre la materia de compraventa de bienes muebles a plazos y su financiación, pero no imperativamente, sino con carácter dispositivo; se limitó a ofrecer un cauce jurídico a las operaciones de compraventa a plazos y de su financiación. En sentido contrario, se decanta con ciertas matizaciones TORRES LANA: "Notas críticas a la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos", *RDP*, 1975, págs. 605-608.

(25) Respecto a esta cuestión, MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, pág. 107, señala lo peligroso, por equívoco, que resulta llamar con el mismo nombre —pacto de reserva de dominio— a dos realidades jurídicas de contenidos y eficacia distintos, según estén o no sometidos a la Ley de Ventas a Plazos.

(26) Ha de tenerse en cuenta que en la propia exposición de motivos de la Ley de Ventas a Plazos se menciona expresamente que se excluye de su ámbito a los bienes inmuebles por cuanto éstos resultan suficientemente garantizados a través de la hipoteca.

(27) BERCOVITZ R.: *La cláusula...*, cit., pág. 97.

(28) BERCOVITZ R.: *La cláusula...*, cit., págs. 63-64 y 122-123.

(29) Esta es la opinión de ALONSO PÉREZ, *op. cit.*, pág. 368. Idea que asimismo subyace en la exposición de MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 100-108.

El tradicional y manido argumento de la libertad de pactos (art. 1.255 CC) es, sin embargo, el principal valedor frente al intento de encorsetar, no sin esfuerzo, a esta figura en estructuras que le son extrañas; y ello a pesar de que se diga que este principio no puede ser aplicable a otro campo que no sea el suyo, el de los derechos personales.

Desde luego, la seguridad del tráfico jurídico exige el establecimiento de ciertas precauciones si se pretende lograr una eficacia jurídica real, pero se quiera o no, nuestro ordenamiento admite formalmente la posibilidad de creación, aunque sea limitada, de nuevos derechos reales. Pero, además, cabe observar que el pacto de reserva de dominio, dentro de su ámbito funcional no opera como un derecho real típico, de forma que la enajenación de la cosa implique automáticamente la transmisión de tal situación reservada, como veremos más adelante, porque, en definitiva, se trata de una cláusula que vincula a unos sujetos concretos a pesar de que incida sobre un derecho real de propiedad (30). Cuestión avalada por las consecuencias que frente a terceros conlleva el pacto, que vendrán dadas por la Insusceptibilidad de embargo por un tercero del bien hasta que no se consolide la situación del comprador, si cumple la condición, o del vendedor, si se infringe. El papel desempeñado por la reserva como garantía recae, en suma, no tanto sobre la satisfacción del crédito, cuanto sobre la tutela de la posición del vendedor respecto a los acreedores del comprador, y del comprador frente a los acreedores del vendedor, criterio aceptado por la jurisprudencia en la Sentencia de 19 de mayo de 1989, y que nos induce a reconsiderar hasta qué punto es válida la aseveración formulada de que este pacto supone una medida que beneficia de manera desproporcionada y abusiva al vendedor por emplear un medio técnico tan drástico en relación al fin perseguido, la garantía del precio aplazado.

En este esfuerzo de búsqueda de la naturaleza última del pacto ha habido también quien ha querido ver en él un tipo de condición resolutoria. Esta tesis se basa en la idea de que el único contenido del pacto es el de resolver *erga omnes* la transmisión del bien sujeto a tal cláusula, para ello se toma como base la dinámica que el pacto despliega en las compraventas de bienes inmuebles (31). Se identifica la condición resolutoria expresa con la reserva de dominio porque se entiende que si el comprador

(30) BERCOVITZ R.: *La cláusula...*, cit., pág. 66, critica la postura de la jurisprudencia que entendió que la cláusula de reserva de dominio no constituía propiamente un nuevo derecho real, sino una propiedad limitada por condición suspensiva. Observa que "no deja de resultar extraño cómo se puede llegar a ver el derecho del artículo 348 del Código Civil en la posición del vendedor, cuyo único poder sobre la cosa consiste en recuperarla en caso de incumplimiento del comprador".

(31) CASAS VALLES, *op. cit.*, págs. 641-642; DIEZ PICAZO, *op. cit.*, pág. 667.

no entrega el precio íntegro como único efecto de la cláusula se produce la consolidación de la propiedad del vendedor, al igual que en la condición resolutoria. El problema de la citada explicación estriba en que sería preciso, para que tal aseveración pudiera tener una contundencia meridiana, el incumplimiento del pago por parte del comprador. Evidentemente si éste incumple puede pedir la resolución del negocio, pero no por mediar pacto, sino por el desarrollo ordinario del derecho de obligaciones que permite, conforme al artículo 1.124 del Código Civil, exigir, si existe una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, la resolución del contrato. De hecho, cabría una idéntica solución en este caso aunque no hubiese sido establecida reserva alguna de propiedad. Lo defectuoso de tal construcción se observa aún con mayor nitidez cuando se afirma que el titular de la reserva, vendedor, actúa siempre sobre la base del incumplimiento del comprador, lo que implicaría que si el mismo cumple puntualmente con sus obligaciones no podría ejercitarse acción alguna en defensa de sus intereses futuros frente al embargo efectuado por los acreedores de aquél. Cuestión que se intenta salvar mediante la aplicación del artículo 1.129 del Código Civil, por el que vencería el plazo inmediatamente, y de no pagarse la deuda daría base suficiente para la configuración del incumplimiento. Pero, y si la única pretensión del vendedor es que se levante la traba del embargo, en modo alguno resolver el contrato, ¿se debe entender que tal consecuencia le ha de ser impuesta? Desde luego el efecto resolutorio se adjudicará necesariamente al pacto si se considera que la tercería de dominio posee un claro contenido reivindicatorio, ya que entonces el mencionado instrumento no puede tener como único corolario el levantamiento de la traba de embargo, sino además la resolución negocial, por no ser el vendedor en ese momento propietario. Ahora bien, la circunstancia reiteradamente reconocida por la jurisprudencia, como veremos más adelante, de que a la tercería de dominio se la considera como un medio que tiene por objeto liberar del embargo, a un concreto bien, sin que ello prejuzgue una situación real de propiedad, desbarata la construcción (32).

La teoría que la jurisprudencia ha mantenido de manera constante, así

(32) FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A.: *El proceso de ejecución*, Barcelona, 1982, pág. 286, señala respecto a la tercería de dominio que "la acción que el tercerista dirige frente al acreedor ejecutante es, desde luego, una acción mero-declarativa. Frente al ejecutante, el tercerista sólo pretende una declaración de titularidad suficiente para destruir la presunción de titularidad que permitió el embargo. Y tampoco podría, aunque quisiera, solicitar el acreedor cosa distinta". Añade además que "esta acción mero declarativa no debe confundirse con la llamada "acción declarativa del dominio". La razón es que la tercería, a pesar de que se llame también de dominio, puede tener por objeto bienes que en ningún caso pueden ser objeto de la acción que en ningún de dominio (v. gr., créditos, sueldos, dinero, etc.)".

como un sector de la doctrina (33), es la que atribuye al pacto naturaleza de condición suspensiva. Los argumentos que la confirman han sido expuestos al hilo de las reflexiones anteriores. De un lado, el principio de libertad contractual (art. 1255 CC), aunque controvertido, no se puede desconocer; si las partes quieren establecer este pacto, fijando que el vendedor se reserva la propiedad, en aras de qué se va alterar esta voluntad si no es atentatoria (como así se reconoció por las decisiones del Supremo) ni contra la ley, la moral o el orden público, en otro caso no dudamos que los contratantes se hubiesen asegurado de garantizar de otra forma sus intereses. Las instituciones están al servicio de los sujetos y no al revés, obviedad que a veces el exceso de dogmatismo difumina. Muy clarificadoras son las palabras que Cabanillas pronunció en el Congreso, al presentar la Ley de Venta a Plazos, para comprender esta postura. Así dirá: "Como es de todos sabido, esta institución, de origen romano o ya medieval, es el medio jurídico tradicional de garantía de las ventas a plazos. Consiste en un pacto por virtud del cual no se entiende adquirida la propiedad de la cosa comprada a plazos hasta el pago total del precio. La doctrina discute desde su admisión hasta su naturaleza jurídica, pero podemos estimar como posición dominante (p.ej., el art. 455 del Código alemán) que se trata de una condición suspensiva que afecta no al negocio, sino a la simple transmisión de la propiedad". Es de todo punto significativo además que la configuración dada en la Ley 483 (34) del Fuero de Navarra sea precisamente ésta; y a pesar de que tal texto sólo rige en el Derecho Navarro y para Navarra, no se puede desconocer que el mismo integra también nuestro ordenamiento jurídico (35).

(33) ALONSO PÉREZ, *op. cit.*, págs. 363; TORRES LANA, *op. cit.*, págs. 631 y sigs.; MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 100 y sigs.; AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, págs. 26 y sigs., respecto a los bienes inmuebles; CABANILLAS GALLAS, *op. cit.*, págs. 1150 y sigs.; CANDIL, *op. cit.*, pág. 168.

(34) Ley 483: "Por el pacto de reserva de dominio el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio sea pagado por completo, y podrá ejercitar las tercerías de dominio y demás acciones en defensa de su derecho. El contrato queda perfeccionado desde su celebración, pero el efecto de transmisión de la cosa quedará diferido hasta el pago total. Mientras tanto corresponde al comprador la posesión y disfrute de la cosa vendida, con las limitaciones pactadas en su caso, así como estarán a su cargo el riesgo y todos los gastos inherentes a aquélla; el vendedor, por su parte, queda obligado a no disponer de la cosa. Inscrita la venta en el Registro de la Propiedad u otro Registro, todo acto de disposición de la cosa por parte del vendedor será sin perjuicio del derecho del comprador.

(35) Ha de tenerse en cuenta asimismo la existencia de un proyecto de convención europea sobre la reserva de dominio simple, en el que se regula este pacto para aquellas ventas que tengan un elemento internacional. Entre las características más significativas del mismo se pueden destacar la efectividad de los pactos, así se señala en el artículo 8.º que "la cláusula de reserva de dominio produce sus efectos incluso si no ha sido registrada o no ha sido objeto de otra forma de publicidad", lo que evidentemente choca con

En otro orden de razones ha de destacarse asimismo el argumento que reconoce que la cláusula de reserva de dominio actúa condicionando suspensivamente la transmisión de la propiedad (36), porque ayuda a que se potencie la interrelación existente entre la obligación de pago del precio y la de entrega de la cosa, a fin de que se obtenga la plena consumación del contrato (37).

5. LA FUNCIÓN DESPLEGADA POR EL PACTO

El papel que la reserva de dominio desempeña en el contrato de compraventa deviene de la necesidad de establecer un equilibrio de posiciones entre el vendedor y el comprador. En la compraventa, en general, la paridad de situaciones se observa en la satisfacción que experimenta el comprador al lograr el bien y adquirir su dominio, y el vendedor al cobrar el precio íntegro. Ahora bien, si el precio se va pagando fraccionadamente, nace la duda ineludible de si tal cumplimiento se llegará a producir; a lo expuesto ha de añadirse el efecto negativo que le reporta al vendedor no disponer inmediatamente, o en fecha concreta, del precio total con el que podría invertir y negociar. La posición del comprador, sin embargo, parece favorecida al disfrutar de un bien sin desembolsar inmediatamente todo su valor pecuniario, jugando a su favor la depreciación del dinero. El desequilibrio descrito se atempera mediante el recargo en el precio de la cosa, y a través de las garantías que permiten prevenir el incumplimiento, como es la reserva de dominio del vendedor sobre el bien objeto del negocio (38). La función indiscutida de la cláusula es, en suma, de garantía.

la regulación de nuestra Ley de Ventas a Plazos. Pero es que, además, las consecuencias que el incumplimiento del pago que se anejan para el comprador se limitan a lo dispuesto en su artículo 5.º-2: "Si el derecho del Estado en el que se encuentran los bienes requiere la resolución del contrato antes de invocar la cláusula de reserva de dominio, la demanda de recuperación de los bienes será considerada como significativa de la resolución del contrato"; artículo 5.º-3: "El derecho del vendedor a recuperar los bienes subsiste incluso si se ha iniciado contra el comprador un procedimiento de ejecución individual o de quiebra, de concordato preventivo u otro análogo"; artículo 7.º: "Cuando los bienes se encuentren en manos de un tercero sin la autorización del vendedor, éste tiene el derecho de recuperarlos si resulta que el tercero sabía o debía haber sabido que había adquirido los bienes de una persona que no tenía el derecho de transmitirlos". Desde esta perspectiva legislativa resulta, por lo menos para el ámbito de la misma, difícil de sostener la tesis de BERCOVITZ R.; Cfr. DE ÁNGEL: "El proyecto de convención europea sobre la reserva de dominio simple", *RCDI*, 1983, págs. 561 y sigs.

(36) Respecto a esta cuestión, MONTES, *op. cit.*, págs. 1017-1018 se planteó si este pacto podría ser considerado como verdadera condición, y atribuirle los efectos propios, en tanto coincide con una obligación típica y esencial del negocio de compraventa.

(37) ALONSO PÉREZ, *op. cit.*, págs. 368-373.

(38) MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, pág. 100.

Ahora bien, esta papel, desempeñado por otras figuras, se desarrolla diferentemente según se observe en la relación inter-partes (vendedor-acreedor), o frente a terceros, como veremos más adelante.

La naturaleza atribuida a la cláusula influye decisivamente sobre este tema. Así, si se sigue la teoría prendaria, parece que la garantía se limita a asegurar la posición del vendedor, quien está facultado no ya para lograr el rescate de la cosa, en caso de incumplimiento o traba de embargo por tercero, sino para efectuar la ejecución del bien. Pero ¿y si el comprador cumple convenientemente y son los acreedores del vendedor quienes instan el embargo del mismo?, ¿qué medios de defensa se le proporcionarán al acreedor? En congruencia con su concepción, dado que consideran que el comprador adquiere la cualidad de propietario condicionado resolutivamente, cabe adelantar que tales medios son los que corresponden al *dominus*, acción reivindicatoria respecto al vendedor, y tercera de dominio si la inmisión se plantea por los acreedores del comprador. En el fondo de lo expuesto brota una idea, que, según la doctrina procesalista, resulta falaz: la naturaleza de la tercera de dominio corresponde en esencia a la de una acción reivindicatoria. Cabe además aducir otra objeción: la utilización de medios diferentes para posiciones semejantes. Subyace de esta manera una errónea configuración de la garantía prestada con la cláusula de reserva de dominio, puesto que se asegura la posición global entre el vendedor y comprador, ya no sólo respecto a su situación interna, sino también externa (39).

6. EFECTOS DEL PACTO

A. Fiscales

Una de las razones que se han aducido como posibles explicaciones para la pervivencia y utilización del pacto de reserva de dominio, sobre todo en materia de inmuebles, a pesar de los augurios negativos que se le vaticinaron después de la aprobación de la Ley sobre hipoteca inmobiliaria y prenda sin desplazamiento, son las ventajas fiscales de ésta frente a otro tipo de garantías (40). Motivo criticado (41), pero de indudable interés, pues en muchas ocasiones son razones de carácter crematístico las que

(39) TORRES LANA, *op. cit.*, pág. 631; MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 100 y sigs.

(40) AMORÓS GUARDIÓLA, *op. cit.*, pág. 16, núm. 11, y págs. 30 y sigs.

(41) CASAS VALLES, *op. cit.*, pág. 613, núm. 10.

modalizan y terminan por configurar realidades jurídicas. Las ventajas aún hoy apreciables cuando se concluya un negocio de compraventa entre particulares, y no esté sujeto tal acto, por lo tanto, ni al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) ni al Impuesto del Tráfico de Empresas (ITE) —subsistente por poco tiempo para Canarias— consiste, según el artículo 2.º-2 del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), en que el devengo del impuesto de una transmisión sometida a condición suspensiva se generará al momento de cumplirse la condición, en el tiempo en que se consume el negocio; mientras que en las resolutorias el devengo acontecerá inmediatamente como consecuencia de la *traditio*. Así se señala en el artículo 7.º-3 del ITPAJD, que tanto la hipoteca como la condición resolutoria explícita están sujetas a tributación, gravándose, en suma, un tanto el acto negocial como la garantía de éste. La ventaja de establecer este tipo de cláusula es evidente, si se tiene en cuenta además que el cumplimiento de la condición resolutoria determina la resolución del negocio sin que nazca un derecho de devolución impositiva al no mantenerse los efectos negociales perseguidos, como se encarga de aclarar el artículo 60-4 del ITPAJD al fijar que el derecho de devolución del impuesto satisfecho no procederá cuando la resolución del negocio garantizado opere por incumplimiento de las obligaciones de los contratantes fiscalmente sujetos al pago del impuesto. De esta forma si la compraventa se garantiza con un pacto de reserva de dominio el devengo surgirá cuando se entregue todo el importe correspondiente. Sólo se tributa por el acto negocial de compraventa, y además si ésta no se consuma, no habiéndose satisfecho aún cantidad alguna, tampoco sufrirá el comprador su pérdida.

Ahora bien, si el marco negocial de la compraventa es el de la actividad empresarial, como acontece en la mayor parte de las ocasiones, las reglas que rigen son otras, corresponden a la nueva regulación establecida en la Ley del Impuesto del Valor añadido de 2 de agosto de 1984 (art. 14.1) y su Reglamento de 30 de octubre de 1985, que en su artículo 23 (quizá por zanjar las controversias que pudieran suscitarse sobre este tema) señala que el devengo del impuesto es general "en las entregas de bienes, cuando los mismos se pongan en poder y posesión del adquirente, o bien cuando se efectúan conforme a la legislación que les sea aplicable. Tratándose de entrega de bienes que consisten en transmisiones del poder de disposición sobre bienes corporales, si los bienes se ponen en posesión del adquirente antes de que se produzcan los efectos translativos de la entrega, el impuesto se devengará en el momento en que tengan lugar dichos efectos. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, en las entregas de bienes efectuadas en virtud de contratos de venta a plazos con pacto de reserva de dominio (...), se devengará el impuesto cuando los bienes que constitu-

yen su objeto se pongan en posesión del adquirente" (42). De lo dicho se deduce que el legislador, por una parte, reconoce que la transmisión del dominio en la compraventa garantizada con tal pacto se difiere a un momento posterior, y, por otra, para evitar que por ese motivo no se tribute, que el devengo del impuesto nacerá desde que se obtiene la posesión de la cosa (art. 15 LIVA, art. 23 RIVA y art. 10 de la Sexta Directiva). Consecuencia inmediata es el reconocimiento del pacto como garantía, y por eso aunque no se establezca ninguna tributación complementaria por él, ésta se obtendrá indirectamente si la condición se incumple al no poderse recuperar lo ya pagado por el impuesto (Cfr. arts. 48, 49 y 50 LIVA y art. 84 RIVA) (43).

B. *Frente a terceros. La tercería de dominio*

Vimos que la jurisprudencia, ya antes incluso de que hubiese referencia legislativa de la aceptación de este pacto, consideró que el mismo era posible y lícito (Sentencia 16 de febrero de 1894). Se entendía que aquél cabía en aras de la libertad concedida en el artículo 1.255 del Código Civil. El problema, curiosamente, que produjo tal pronunciamiento, obedecía, sin embargo, no a un quebrantamiento de la relación interna de las obligaciones del comprador, sino a la incursión de sus acreedores en el patrimonio de éste; quienes, a fin de satisfacer sus deudas pendientes, embargaron los bienes sometidos a pacto. Se concedió al vendedor en aquél entonces la posibilidad de ejercitar la tercería de dominio, y efectuar el rescate de las cosas; con lo que la cláusula rebasó los muros de la relación contractual, afectando a terceros que por supuesto no tenían porque conocerla, en tanto la publicidad en aquel entonces de ese evento era bastante endeble, al no existir Registro público de bienes muebles vendidos a plazos. Decisión que BERCOVITZ calificó, cuanto menos, de peligrosa, ya que el juzgador, al permitir la efectividad de tal pacto frente a terceros, indujo a

(42) CLAVIJO HERNÁNDEZ y otros, *Curso de Derecho tributario. Parte especial Sistema tributario. Los tributos particulares*, 6.^a ed., Madrid, 1989, pág. 595.

(43) Debe tenerse presente que la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, en su artículo 4.º, estableció que "las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas al Impuesto General sobre Tráfico de las Empresas no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales, tanto en su constitución como en su cancelación. El mismo régimen se aplicará a la constitución y extinción de las hipotecas que, a partir de la citada fecha, garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos".

que se desdibujasen los perfiles de los derechos real y personal, creando a la vez una situación de inseguridad jurídica por incidir sobre personas que no conocían tales pactos; y, en suma, permitiéndose la constitución de un tipo de derecho real sin las garantías precisas para el mismo. Desde un punto de vista sustantivo la argumentación del Profesor es de una rotunda certeza, pero veamos el aspecto tuitivo de la cuestión, esto es, de los medios de defensa procesal concedidos a la situación que media entre el comprador y vendedor, y qué requisitos se precisan.

Toda efectividad de la cláusula respecto a las personas ajenas a la relación contractual descansa en la posibilidad de rescate ya por parte del vendedor, así como del comprador, de las trabas realizadas por los terceros (acreedores de uno y otro). El instrumento de defensa para la obtención de tal fin, reconocido por la jurisprudencia y la doctrina que se adscribe al criterio de la naturaleza suspensiva del pacto, es el de tercería de dominio, ya se traten de negocios sujetos a la Ley de Ventas a Plazos, como para el resto. Por ello debemos precisar cuál es el papel y contenido de dicha acción.

La doctrina procesalista reconoce que la tercería de dominio constituye un expediente procesal complejo que el ordenamiento pone a disposición de determinadas personas con la finalidad de subvenir a una necesidad de tutela jurídica muy concreta: que se declare la improcedencia de la traba recaída sobre determinado bien, precisamente porque no pertenece al ejecutado. Se la distingue de la reivindicatoria, acción por la que el propietario no poseedor reclama la restitución de un bien al poseedor no propietario, en que: *a)* la tercería de dominio debe dirigirse frente a quien en ningún caso es poseedor de los bienes embargados; *b)* no se dirige contra el verdadero poseedor, y *c)* es el único medio de que dispone el propietario para solicitar el alzamiento de la traba. Este instrumento se reconoce que podrá ser utilizado siempre que el tercerista pruebe y alegue que él es el titular de los bienes embargados, con un título anterior al momento de la traba; aunque no parece que sea necesario que la titularidad tenga un carácter exclusivo y excluyente, ya que en ocasiones el Tribunal Supremo ha dado curso a tercerías de dominio que se apoyaban en derechos aún no plenamente consolidados (Sentencia de 5 de mayo de 1959) (44) —criterios que han sido confirmados por las Sentencias de 26 de febrero de 1980, 26 de septiembre de 1985, 12 de noviembre de 1987, 25 de octubre de 1988, 12 de febrero de 1988, 2 de octubre de 1985, 11 de abril de 1988 (45).

(44) FERNÁNDEZ LÓPEZ: *El proceso de ejecución*, 1982, Barcelona, págs. 283-290.

(45) La Sentencia que condensa mejor esta doctrina es la de 8 de mayo de 1986 en la que se señala: "La tercería de dominio, como dice la Sentencia de 26 de septiembre de 1985, no es sino una acción declarativa de dominio, con presupuestos y requisitos

Indudablemente este mecanismo, en tanto con el pacto de reserva de dominio se suspende la transmisión de la propiedad de un bien, parece el idóneo, puesto que el fin que se persigue es el levantamiento del embargo (46); así se logra que sea respetada la situación del vendedor, quien retiene una propiedad que no se puede decir que sea exclusiva y excluyente, y la del comprador, todavía no propietario, pero con una legítima expectativa, y titular de un derecho de propiedad que será susceptible de consolidación (47).

Ahora bien, lo expuesto casa perfectamente si el pacto de reserva de dominio se contempla en una compraventa de bienes inmuebles cuyo pacto se haya inscrito —Sentencias de 11 de junio de 1983 y 29 de mayo de 1989—, e incluso para las compraventas de muebles excluidos del marco de la Ley, si se siguen ciertas garantías —Sentencia de 26 de marzo de 1984—; pero si el negocio se desarrolla dentro del marco de la Ley de Venta a Plazos, los efectos especiales descritos para éste en el artículo 19 (48) han llevado a señalar que pueden ser objeto de ejercicio por el

propios, según la mejor doctrina, acogida ya en la Sentencia de 29 de octubre de 1984, que, con antecedente en las de 22 de marzo de 1946 y 30 de enero de 1947, declaró que los créditos, como bienes inmateriales, pueden ser objeto de una tercería de dominio y señaló también las notables diferencias entre las acciones reivindicatoria y de tercería de dominio, alineando las siguientes: a) la acción reivindicatoria se interpone por el propietario no poseedor frente al poseedor no propietario; mientras que la tercería de dominio puede ejercitarse por el mismo propietario que posee el bien indebidamente tratado; b) la acción reivindicatoria se actúa frente al poseedor o detentador; mientras que la acción de tercería de dominio incluso con el sentido lato que la refiere a derechos inmateriales, se interpone frente al ejecutante que no posee ni detenta y también contra el ejecutado, quien no siempre es poseedor, unidos estos dos últimos en el litis consorcio necesario que resulta del artículo 1.537 LEC; c) finalmente, la acción reivindicatoria pretende la recuperación dominical de la cosa, en tanto que la acción de tercería se dirige al levantamiento del embargo por la cual le conviene el carácter de declarativa de la titularidad sobre el bien o derecho embargado y tiene por objeto el levantamiento de la traba.

(46) CASAS VALLES, *op. cit.*, pág. 88, opina, sin embargo, que no se puede limitar el efecto de la tercería de dominio, si se ejercita como consecuencia de una cláusula de reserva de dominio al levantamiento del embargo del bien, sino que ha de solicitarse asimismo la resolución de la compraventa. La razón que esgrime es la de que aquélla posee un claro contenido reivindicatorio, naturaleza que, como hemos señalado, no se aprecia en este tipo de acción; en definitiva y por tanto se puede instar la tercería sin que se produzca a la vez la resolución del contrato si no lo quiere así el vendedor.

(47) OERTMANN, *op. cit.*, pág. 263, haciéndose eco de los postulados de la doctrina alemana, señala que "el comprador, no sólo ha de recibir la posesión de hecho, sino también, frente al vendedor, un derecho a la posesión de la cosa transmitida mientras dure la pendencia de la condición. El vendedor, por tanto, no tiene derecho a reclamar, entre tanto, la posesión, ejercitando la acción reivindicatoria, pues contra esa reivindicación el comprador podría invocar, por vía de excepción, el derecho a la posesión que le concede el pacto de reserva de dominio, artículo 986 del Código Civil alemán".

(48) Artículo 19 LVP: "El acreedor, para el cobro de los créditos nacidos de contratos inscritos en el Registro a que se refiere el artículo 23, gozará de la preferencia

vendedor, ya no sólo la tercería de dominio, pues sigue siendo dueño de los bienes (Sentencias de 19 de abril de 1975 y 29 de diciembre de 1974), sino también la tercería de mejor derecho, acumulada eventualmente, por ser ambas acciones incompatibles entre sí. Esta posibilidad se entiende que resulta de lo dispuesto en el citado artículo, al otorgar a la situación del vendedor —o del financiador— la preferencia de que gozan los créditos prendatarios, que sólo puede hacer efectiva mediante una tercería de mejor derecho (Sentencias de 27 de diciembre de 1974, 21 de mayo de 1975 (49)). Veamos si esta segunda posibilidad resulta adecuada, ya que los seguidores de las teorías prendarias, por su parte, entienden que la única vía de actuación del vendedor es precisamente la tercería de mejor derecho, basándose en el tenor de lo dispuesto en la Ley de Venta a Plazos.

Si se pretende el ejercicio de la tercería de mejor derecho cuando el comprador está al pago corriente de sus plazos, el vendedor se encontrará con que tal facultad le será denegada porque las deudas no han vencido aún (50), y por tanto no procede la aplicación del artículo 11 de la Ley de Venta a Plazos (51), en suma, el bien pasará al adquirente de la subasta

y prelación establecidos en los artículos 1.922, núm. 1, y 1.926, núm. 1, del Código Civil. En los casos de quiebra no se incluirán en la masa los bienes comprados a plazos mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta. En los de suspensión de pagos, el acreedor tendrá la condición de singularmente privilegiado con derecho de abstención, según los artículos 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos. Para la venta en subasta, por Notario hábil para actuar en el lugar donde se hallen, requerirá de pago al deudor, expresando la cantidad total reclamada y las causas del vencimiento de la obligación, haciendo constar que si no se efectuare el pago se procederá a la subasta de los bienes, sin necesidad de nuevas notificaciones ni requerimientos. El requerido, dentro de los tres días siguientes, deberá pagar o entregar la posesión de los bienes, el Notario no seguirá adelante en su actuación, y el acreedor podrá acudir a cualesquiera de los procedimientos judiciales, sin perjuicio de ejercitar las acciones civiles y criminales que le correspondan. Si el deudor no pagare, pero entregare la posesión de los bienes, el Notario procederá a la enajenación de éstos en la forma prevenida en el artículo 1.872 del Código Civil.

(49) FERNÁNDEZ LÓPEZ: *El proceso de ejecución*, Barcelona, 1982, pág. 290.

(50) No creemos que pueda operar el vencimiento del plazo por vía del artículo 1.129.3, como apunta CASAS VALLES, *op. cit.*, pág. 88, porque precisamente en estas circunstancias es cuando el pacto despliega su eficacia. Cfr. MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, pág. 114, núm. 124 bis.

(51) El artículo 11 LVO señala: "Si el comprador demora el pago de dos plazos o del último de ellos, el vendedor, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 13, podrá optar entre exigir el pago de todos los plazos pendientes de abono o la resolución del contrato. Cuando el vendedor optara por la resolución del contrato, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones realizadas. En todo caso, el vendedor tendrá derecho a deducir: 1. 10 por 100 del importe de los plazos pagados, en concepto de indemnización por la tenencia de la cosa por el comprador. 2. Una cantidad igual al desembolso inicial, por la depreciación comercial del objeto. Por el deterioro de la cosa vendida, si la hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que en Derecho proceda. Si el importe de los plazos satisfechos fuere insuficiente para que el

sin que el vendedor pueda satisfacerse con las cantidades de la misma. Se genera así la siguiente situación: el acreedor, desmotivado por no disfrutar de la cosa, seguirá vinculado al pago de los plazos; por su parte, el vendedor continuará garantizado con el pacto-efecto al bien, pero con la dificultad que entraña su localización en manos de terceros subadquirentes. Igualmente cabe observar la inidoneidad de la utilización de tal instrumento si se incurre en la causa de resolución o vencimiento anticipado de la obligación y se pretende la recuperación del bien, puesto que con la tercería de mejor derecho se podrá obtener la satisfacción de la deuda si se ejecuta, pero no la devolución de lo entregado. De esta forma las posibilidades ofrecidas por el artículo 11 de la Ley se reducen a una: la de exigir el cumplimiento (52). Las razones dadas permiten colegir que la tercería de dominio es el instrumento más adecuado cuando media pacto de reserva de dominio. Se suspenderá así la ejecución, regresando la cosa al patrimonio del comprador, y cuando se cumpla la condición aquéllos la podrán entonces embargar con plena efectividad; en el caso de que el comprador no pague, el vendedor estará facultado para pedir la resolución, devolviendo las cantidades señaladas, sobre las que se pueden satisfacer los acreedores, y si éste opta por el cumplimiento y ejecuta el bien, el rematante, después de satisfecho éste, podrá ser exigido por los acreedores, quedando entonces éstos en una situación semejante a la derivada del ejercicio de la tercería de mejor derecho. Los intereses de unos y otros son respetados, al igual que la función de garantía que se dispensa con el pacto (53).

Y ¿qué ocurre si son los acreedores del vendedor los que pretenden la ejecución del bien? ¿Tendrá algún medio de defensa el comprador al pago puntual de sus bienes, o dada su situación de propietario aún no consolidado tendrá que soportar tales eventos? ¿Cabe el ejercicio de la tercería de dominio para la defensa de sus intereses? Los seguidores de la tesis prendaria afirmarían que desde luego el comprador puede defenderse con los medios que compete a todo propietario, mediante la acción reivindicatoria (54). Sin embargo, si se ha procedido al embargo del bien es porque se reconoce al vendedor una actuación de posible propiedad sobre el mismo,

vendedor se reintegre de los conceptos mencionados en este artículo, quedarán a salvo las pertinentes acciones de resarcimiento. La falta de pago de dos plazos o del último de ellos dará derecho al tercero que hubiere financiado la adquisición en los términos del artículo 3.º para exigir el abono de la totalidad de los plazos que estuvieren pendientes, sin perjuicio de los derechos que le correspondan como cesionario del vendedor".

(52) MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 114-115.

(53) MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, pág. 115.

(54) BALDO, *op. cit.*, pág. 185; TRAVIESAS: "Extinción y reivindicación del derecho de la propiedad", *RDP*, 1920, págs. 220 y sigs.

lo que nos lleva a concluir que el título que puede esgrimir el comprador no es el de un propietario consolidado y pleno; pero es que, además, no se puede decir que el ejecutante se encuentre en la situación requerida para la prosperabilidad de la acción, detentación o posesión. Estas razones nos llevan a estimar como inadecuado este medio de defensa. Se ha barajado la posibilidad de protección de los intereses de comprador mediante las acciones rescisorias y la publiciana (55), pero la posición del comprador es más fuerte que la de un mero poseedor, y requerir al vendedor para que reivindique del tercero la cosa vendida y la devuelta a su posesión bajo la amenaza de resolver el contrato *ex* artículo 1.124 del Código Civil, puesto que el artículo 11 de la Ley de Venta a Plazos se refiere únicamente al comprador, es cuanto menos una medida lenta y costosa. Pensamos, como así se ha decidido en la Sentencia de 19 de mayo de 1989 del Tribunal Supremo, que el medio más apto también para el acreedor en estos casos es el ejercicio de la tercería de dominio. De esta manera queda aún más patente la naturaleza de la reserva de dominio como condición suspensiva, y la función de garantía global que despliega. Debemos destacar que, curiosamente, las decisiones del Tribunal Supremo sobre esta cuestión han sido muy exiguas y recientes, apreciándose un criterio evolutivo hacia las posturas expuestas.

Veamos cómo ha resuelto el Supremo los problemas que hemos planteado.

Sentencia de 10 de junio de 1958. Fue la que fijó clara y definitivamente el pacto de reserva de dominio. En ella se reconoce la licitud del pacto, al amparo del artículo 1.255, calificándose de condición suspensiva que supedita no la perfección del contrato, sino su consumación, ya que "se transfiere únicamente la posesión material para sólo su uso y disfrute mientras no adquiera la propiedad el comprador mediante el pago del precio total convenido según lo pactado"; la situación de éste se califica de precario, no pudiendo ni adquirir la cosa por prescripción, ni disponer de ella sin responder de apropiación indebida. Se admite por estas razones la prosperabilidad de la tercería de dominio planteada contra los acreedores del comprador por el vendedor, pues aunque reconoce la posibilidad de engaño a la que induce la posesión de un bien en manos del comprador vinculado con tal pacto, también entiende que se estableció con las garantías de publicidad suficiente, a pesar de que en aquel entonces no se había constituido un Registro especial de bienes muebles, al constar el pacto de reserva de dominio por escrito y ser de fecha cierta. La base sustancial por la que se concede al vendedor la tercería de dominio es su situación de propietario, como consecuencia de los "derechos de reivindicación" que

(55) MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, pág. 129.

como tal posee, lo que nos lleva a pensar que el Tribunal equipara la naturaleza de esta acción con la de la reivindicatoria (56).

¿Qué consecuencias cabe extraer? Según el criterio del juzgador al pacto se le atribuye una función de garantía, pero ésta se limita a proteger al vendedor a quien se considera como propietario verdadero y único, en una posición exclusiva y excluyente. La condición suspensiva de la cláusula se entiende que opera inflexiblemente para el comprador, no reconociéndosele ni siquiera una posesión justificada, por ello, y conforme a este desarrollo argumental, no dudamos que si el supuesto hubiese sido el inverso, ejercicio de la tercería por el comprador frente a los acreedores del vendedor no habría prosperado, y como consecuencia los acreedores de éste tendrían plena libertad para ejecutar esos bienes gravados al reputarse de exclusiva propiedad del vendedor. La otra idea que flota en el espíritu de la Sentencia corresponde al sentir de que la situación existente en relación a la propiedad del bien durante el tiempo intermedio hasta el cumplimiento efectivo de la condición debe ser asimilada al estado prenegocial en el que se encontraba el comprador. No es de extrañar que la doctrina para obviar estos problemas de indefensión del comprador sostuviera que el mejor medio para la tutela de los intereses de ambas partes era atribuir a esta cláusula el carácter de condición resolutoria.

Jurisprudencia posterior ratifica la tesis anteriormente expuesta, existiendo, para la opinabilidad de la reserva de dominio, que constara por escrito, con fecha cierta anterior a la ejecución —Sentencias de 15 de junio de 1966, 20 de junio de 1970, 14 de diciembre de 1970 sobre hechos anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Venta a Plazos—. Desde luego, la necesidad de ciertos elementos de adveración es insoslayable. La Ley de Venta a Plazos no sólo no varía esta orientación del Supremo, sino que incluso la acoge en el artículo 23 al exigir la inscripción en el Registro creado a tal efecto para hacer efectiva la oponibilidad frente a terceros de la reserva de dominio, así como de las prohibiciones de disponer. Principio que parece llevarse hasta sus últimas consecuencias en la Sentencia de 20 de junio de 1983 en la que se excluye del ámbito de la Ley, y de la aplicación de su normativa (art. 4.º-5), al contrato objeto de la decisión, por tratarse de una operación de comercio exterior, aunque el pacto no fue establecido en el momento de concluirse el contrato sino en época posterior, una vez consumado, argumentándose por el Tribunal que la inoperancia de la cláusula se debía a su no inscripción (57). Ahora bien,

(56) En las Sentencias de 20 de abril de 1967 y 15 de febrero de 1971 se sostiene que la tercería de dominio implicaba el ejercicio de una acción reivindicatoria.

(57) En el tercer considerando de la Sentencia se dirá: "Su falta de publicidad que impedía el conocimiento de los acreedores y de la propia autoridad judicial que decretó el embargo; carencia de valor que no se convalida con el hecho de su utilización por la

el fundamento de la resolución no descansa en el aspecto de la publicidad, sino en la circunstancia de que la entidad vendedora poseía una participación mayoritaria del capital de la entidad compradora, "lo que significa que quien declara la reserva y aquél a cuyo favor se hace es, realmente, la misma entidad, lo cual se aproxima a un supuesto de acto consigo mismo o autocontrato". Por ello, "las voluntades de ofrecer y de aceptar están emitidas por una sola persona, lo que, si formalmente es factible, choca, para su admisión en Derecho, con la recta interpretación del artículo 1.254 del Código Civil y con la ilicitud que entraña el perjuicio de los intereses de los acreedores que ven frustrados sus legítimos derechos amparados por la norma genérica del artículo 1.911 del Código Civil, según el cual, del cumplimiento de sus obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros". De la decisión del Tribunal Supremo no cabe colegir, sin embargo, que los pactos de reserva de dominio que se incluyan en compraventas excluidas de la Ley, e insusceptibles por tanto de inscripción registral, limiten su vinculación a las partes intervinientes, ya que su decisión se basa en razones de eminente equidad, la aceptación del pacto frente a terceros hubiese supuesto un evidente fraude de acreedores, en tanto el pacto no se estableció desde un principio, y además beneficiaba a una entidad que forma parte de la compradora. Buena muestra de lo expuesto la tenemos en la solución aportada en la Sentencia de 26 de marzo de 1984, en la que la no inscripción del pacto de reserva no impidió que se estimase la tercería de dominio interpuesta por el vendedor frente a la petición de propiedad del adquirente en pública subasta de los compradores, sobre un inmueble en el que se encontraba el bien mueble sujeto a pacto; aunque tal solución la fundamenta el Tribunal no en que el pacto no inscrito pueda desplegar también su eficacia propia, sino en la falta de dominio del adquirente por no incluirse el bien objeto de litigio en el edicto anunciador de la subasta, quedando así fuera de tal negocio (58).

El requisito de la publicidad posee otra vertiente adicional: la de la vigencia de la inscripción (59). Así, la cancelación del asiento determina la

entidad vendedora y tercerista que implica la aceptación de sus consecuencias al ejercitar la acción derivada de la misma; después de que los acreedores iniciasen su actuación, pero sin que, hasta entonces existiese tampoco constancia pública, quedando, consiguientemente, reducida su eficacia a las partes intervinientes y siendo para los demás **una auténtica res inter alios**.

(58) BERCOVITZ R., *op. cit.*, pág. 1546, señala que no se justifica ya, una vez que las necesidades económicas han quedado cubiertas, que se conceda eficacia a reservas de dominio que no estén inscritas en el Registro, en todo como sería aconsejable ampliar el ámbito de aplicación de tales leyes, o perfeccionar el sistema de publicidad.

(59) El artículo 17 de la Orden de 8 de julio de 1966 establece expresamente: "El registro del documento caducará y se cancelará de oficio por el transcurso de un año

inoponibilidad del pacto. En la Sentencia de 30 de octubre de 1973 ésta fue la razón por la que no prosperó la tercería de dominio ejercitada por el vendedor frente a los acreedores del comprador, y en la de 19 de abril de 1975 el motivo por el que se admitió el embargo del bien al comprador a pesar de la oposición del vendedor; igual criterio se siguió con una cesión no inscrita y de fecha en la que ya estaba caducada la inscripción en la Sentencia de 28 de febrero de 1986. ¿Qué fundamento jurídico encuentra esta solución? En nuestro ordenamiento la transmisión del dominio requiere la existencia de un título y, además, de la tradición —art. 609 CC— (teoría del título y modo). En la venta a plazos la aplicación de esta construcción resulta ligaramente alterada, ya que la entrega del bien es un requisito inexcusable (art. 2.º-I LVP) al igual que el consentimiento, objeto, causa y forma (60). La entrega entonces del bien sujeto a pacto no puede ser considerada como el elemento preciso según se dice para la transmisión del dominio, ya que la misma integra el título, no es, por tanto, una verdadera tradición. Por eso se ha considerado que es la cancelación la que desempeña tal función, ya que la misma supone abrir la compuerta que detenía la fuerza traslativa que la entrega material despliega normalmente (61). Explicación de notable ingenio, aunque resultará inoperante cuando el bien sujeto a reserva de dominio no sea susceptible de inscripción o bien no se haya inscrito (62); es innegable la necesidad de inscripción registral y, además, su vigencia, pero esta última cualidad, pensamos, que se precisa no tanto porque forme parte del régimen del

contado a partir del vencimiento del último plazo del precio aplazado o, en su caso, del vencimiento del plazo especial señalado por los Tribunales al amparo del artículo 13 de la Ley. Si constase la existencia de litigio pendiente entre las partes, la cancelación no procederá hasta que hayan transcurrido dos años desde el último asiento en que se haga referencia a aquél. A los efectos oportunos las partes podrán solicitar del Juzgado o Tribunal el correspondiente mandamiento, en procedimientos de cualquier clase o cuantía. Caducado el asiento se extraerá el ejemplar del contrato del Registro provincial cruzándolo con un cajetín rojo que ponga "caducado" y su fecha, y pasará a un legajo especial de documentos caducados, del cual, y transcurridos catorce años más, se dispondrá como papel inútil".

(60) Señala CABANILLAS GAYAS, *op. cit.*, pág. 1145: "Que el legislador ha querido significar que sin este pago previo no se crea ningún vínculo obligatorio entre las partes. Por ello, la ejecución parcial de la prestación deviene condición esencial del contrato".

(61) TORRES LANA, *op. cit.*, págs. 615-617.

(62) DIEZ PICAZO, *op. cit.*, pág. 666, desde su postura de concebir la reserva de dominio como condición resolutoria señala a este respecto "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 negocial de las partes".

título y modo, cuanto por motivos de publicidad, y de limitar en el tiempo, con unos márgenes de seguridad, la operatividad de la misma (63).

Por otro lado, la publicidad a través de la inscripción registral no supone, y así ha sido considerado, que sea prueba única de la verdad jurídica. La garantía dispensada por el Registro de ventas muebles a plazos es cuanto menos un beneficio que exige su contrastación con la situación efectiva de hecho. La inscripción desempeña un papel presuntivo *iurus tantum*. Por eso no obvia la realidad negocial y surge como un elemento más, necesario, pero no suficiente, no en vano nuestro ordenamiento manifiesta un talante eminentemente causalista. La Sentencia de 17 de junio de 1970 tratará de esta cuestión entremezclándola con otro problema ya clásico en la doctrina, el momento del perfeccionamiento de este tipo de contratos (64). El Supremo dirá en esta ocasión que "del conjunto de las pruebas practicadas, se acredita que no hubo entrega ni puesta a disposición del comprador del objeto vendido (...), se impone (...) estimar acertada la consecuencia legal a que llega la Sentencia de que no se perfeccionó la venta a plazos, y que por tal falta de perfección, la empresa recurrente que financió la operación, no puede acogerse a los beneficios que le conceden las disposiciones citadas del motivo, que están previstas para los casos de venta perfecta, en que el comprador recibe lo

(63) FERNÁNDEZ LÓPEZ: *La tercería de dominio*, Madrid, 1980, pág. 368, señala que esta necesidad no deviene de que la inscripción en el Registro sea constitutiva sino de la exigencia de publicidad adecuada.

(64) Sin entrar en el tema, el texto de la Ley fija en su artículo 2.º-1 que requisito necesario para la constitución del negocio es la entrega del bien así como del primer plazo, lo que ha llevado a que se repite real este contrato. Sin embargo, parece contradecirse con lo dispuesto en el artículo 9.º-2: "Si el comprador entrega la cosa sin haber recibido simultáneamente el desembolso inicial, perderá el derecho a exigir el importe de éste y la obligación de pago del comprador se entenderá reducida al importe del resto del precio, conservando el derecho a nacerlo en los plazos convenidos". Así, BERCOVITZ R., *Las ventas a plazos*, cit., págs. 136-137 (igualmente TORRES LANA, *op. cit.*, págs. 614-615) apunta, como solución para conhonestar estos dos preceptos, que cabrán dos formas de perfeccionar el contrato, una real y otra consensual, para los supuestos incluidos en la Ley por aplicación del artículo 2.º-2. GULLÓN: *Sistema de Derecho civil*, Madrid, 1977, pág. 250, entiende que la Ley desmiente el carácter esencial para perfeccionar el contrato del requisito de la entrega del primer plazo del precio, sancionando pecunariamente el no cumplimiento de tal obligación, pero dejándolo subsistente. CABANILLAS GALLAS, *op. cit.*, pág. 1145, por su parte, señala que "el segundo párrafo del artículo 9.º permite dudar de esta afirmación (que el contrato tenga carácter real) y nos lleva más bien no al problema de la inexistencia de vínculos obligatorios, sino a la modificación legal del contenido del contrato. En fin, la doctrina podrá discutir extensamente esta cuestión, apuntará que estamos en presencia de figuras inciertas o anómalas, estudiará el carácter de multa civil o nulidad parcial que se da en esto casos y en el artículo 16, pero los legisladores han sido conscientes de que, cualquiera que sea la solución de técnica jurídica, era inexcusable imponer este desembolso previo, que asentaba la Ley en el cauce de las finalidades económicas que persigue".

comprado y con ello garantiza la financiación, pero si en el caso de autos el vendedor no entregó al comprador la cosa, como manda el artículo 2.º de la Ley de 17 de julio de 1965, y reitera el 9.º al decir, el comprador satisfará al momento de la entrega o puesta a disposición del objeto, el desembolso inicial, no puede decirse que existió la venta". Añade en el siguiente considerando que "si en el contrato discutido no hubo entrega de la cosa y por tal la venta no se perfeccionó, los derechos del financiador, no independientes, sino derivados de la venta que financiaba al amparo de la Ley citada, no quedaron garantizados por la sola inscripción del contrato, que por sí no puede convalidar los actos que por sí no tuvieron existencia legal, y esta falta de derecho le priva de oponerse al poseedor tercerista".

Como causa de inoponibilidad del pacto se ha reconocido también la venta consentida por el vendedor beneficiado con la reserva de dominio [art. 2.º, a), de la Ordenanza para el registro de venta a plazos de bienes muebles] (65). La base positiva se encuentra en la exclusión del artículo 4.º-1 de la Ley de Venta a Plazos de las cosas destinadas a la reventa al público. La Sentencia de 20 de noviembre de 1974 entiende así que "el hecho de que con conocimiento y consentimiento de la entidad vendedora, la cosa vendida fuese transmitida y puesta a disposición de un tercero, veda a la actora de beneficiarse de las consecuencias referentes a la vigencia y validez de aquel pacto, pues es conforme a razón que este *pactum reservan domini* quede privado de eficacia frente al comprador, si aquella estipulación resulta contradicha por expresa voluntad del vendedor, al consentir que la cosa salga del patrimonio del comprador y entre en el dominio de un tercero". Entonces, ¿la cesión de la deuda por el vendedor determina la vigencia del pacto?, y ¿la venta del bien por el comprador sin el consentimiento del vendedor? Los textos únicamente hacen referencia a la enajenación del comprador aceptada por el vendedor; no ha de olvidarse que para la eficacia de este pacto se precisa que sea estipulado expresamente. El motivo dado por el Tribunal es el siguiente: "La compraventa entre dos personas jurídicas comerciales, que son conocedoras de la realidad económica, no necesita de especial protección". El fundamento jurídico parece radicar en el principio general del artículo 1.205 del Código Civil en el acreedor para que se produzca la sustitución de la persona del deudor. Existe una nueva obligación extintiva de la relación anterior, que

(65) Artículo 2.º: "Al Registro de Ventas a Plazos se llevarán los contratos siguientes: a) Las ventas a plazos de bienes muebles corporales no consumibles y susceptibles de identificación con pacto de reserva de dominio o de prohibición de enajenar. Será registrable el contrato aunque no contengan este último pacto siempre que el vendedor o el financiador, en su caso, no autoricen expresamente la libre enajenación del objeto vendido".

conlleva una presunción, pensamos de acuerdo con el criterio seguido por el legislador, de carácter *iuris tantum*, de renuncia a que persista la reserva de dominio para el nuevo adquirente comprador y vinculado con el vendedor al pago aplazado del resto de los plazos pendientes (66), por lo que sí el vendedor requiere bajo amenaza de no prestar consentimiento que se mantenga tal reserva no creemos que se le niegue el acceso registral. Y ¿qué ocurre si tal negocio se realiza sin consentimiento del vendedor? Si la compraventa está inscrita difícilmente podrá el nuevo adquirente alegar su buena fe, en tanto el artículo 31 del ORVO establece expresamente que "se presume que el contenido de los contratos inscritos es conocido por todos, y no podrá invocarse su ignorancia". Desde luego, la obligación de pagar el precio aplazado *por el primer comprador sigue vigente, aunque la garantía que reforzaba la posición del vendedor, si desconoce a los posteriores subadquirentes quedará debilitada, y el pacto de reserva de dominio se mantendrá vivo, pero como consecuencia de que el negocio realizado entre el primer comprador y el segundo genera una relación privada que no altera en absoluto la establecida entre el vendedor y primer adquirente. Ahora bien, la situación que se deriva de la cesión del crédito por el vendedor es muy otra, ya que el traspaso del mismo no supone la extinción de la obligación, el nuevo titular del crédito del pago aplazado goza de la garantía de la reserva del dominio según se establece en el artículo 1.528 del Código Civil y 149.2 de la Ley Hipotecaria, así como en la Sentencia de 28 de febrero de 1986, aunque en la misma la tercería de dominio no prosperase a favor de los subrogados en la posición vendedora por haber caducado el asiento.

En consecuencia, visto cómo opera la reserva del dominio, si recae ésta sobre bienes sujetos al ámbito de la Ley se podría sostener que esta cláusula, desde luego, no responde a criterios semejantes a los derechos reales típicos, ya que adolece de un carácter tan inherente al bien como aquéllos, lo que significa que la misma no acaba de liberarse del talante personalista que la envuelve.

C. Relaciones entre acreedores del vendedor y comprador

Este el aspecto más novedoso y actual del tema. La jurisprudencia de fechas relativamente cercanas ha resuelto además de forma diversa supuestos cuya base consistía en el ejercicio de una tercería de dominio por

(66) Cfr. SANCHO REBULLIDA, en LACRUZ y otros, *Elementos de Derecho civil II*, vol. I, Barcelona, 2.^a ed., págs. 460-462, quien opina que "siempre que cambia la persona del deudor hay novación".

parte del comprador frente a los embargos realizados por los acreedores del vendedor.

La primera Sentencia es la de 11 de julio de 1983. El supuesto de hecho es el siguiente: se vende un piso en 1972 en documento privado, fijándose la reserva de dominio de la propiedad para el comprador hasta que no se efectúe el pago íntegro del mismo. En 1974 se inicia expediente ejecutivo de apremio frente al vendedor por la Recaudación de Tributos del Estado, embargándose el citado piso, notificada la subasta del mismo al comprador, éste insta al vendedor a elevar la compraventa a su documento público, lo que efectivamente realizan el 4 de diciembre de 1978 una vez pagado íntegramente el piso. El comprador presenta demanda de tercería de dominio frente a los vendedores y la Hacienda Pública, pretensión que se desestima en primera instancia, en apelación y ante el Supremo. En la Sentencia se reconoce la cláusula como un pacto no prohibido, ya que "desde el momento en que ni la moral ni el derecho se oponen en modo alguno a que el comprador no adquiera la propiedad de la cosa comprada, mientras no satisfaga el precio convenido, convertido en tanto en un mero detentador de ella, con obligación de conservarla como prenda y garantía del contrato celebrado", y le atribuye naturaleza de condición suspensiva, lo que le lleva a sostener que "en tanto el comprador o descendientes herederos no hayan dado cumplimiento a las condiciones económicas o pago total de la cantidad aplazada y pendiente no tomará posesión real de la propiedad y dominio de la finca detallada, y habida cuenta que en el momento en que se trabó por Hacienda Pública el embargo del piso de autos —año 1974— no se había satisfecho aún la totalidad del precio aplazado; que no fue pagado hasta finales del año 1978, en el momento de la traba, y por virtud de la reserva de dominio pactada, ha de entenderse que la propiedad del mismo seguía correspondiendo al vendedor".

La decisión se basa en un razonamiento muy simple, dado que el comprador no ha cumplido aún la condición suspensiva, el pago del precio, la propiedad queda retenida íntegramente en manos del vendedor. Sin embargo, parece excesivamente dura la posición del Supremo, teniendo en cuenta que el transcurso de la relación se desarrolló por los cauces adecuados del cumplimiento, que llevaban a la consolidación de la propiedad, y que la posibilidad concedida en el artículo 1.121 del Código Civil, a todo acreedor, antes de que se cumplan las condiciones, le permite el ejercicio de las acciones procedentes para la conservación de su derecho (67); con la circunstancia además de que ese comprador, calificado en

(67) MONTES: "Comentario al artículo 1.121 del Código Civil", *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales. Artículos 1.088 a 1.124*, dirigidos por ALBALADEJO, t. XV, vol. I, Madrid, 1989, pág. 1.127, señala que "los actos de conser-

la Sentencia como "mero tenedor", adquiría *ipso iure* la propiedad del bien cuando ejecute el pago. No es extraño que en relación a esta materia se haya dicho (68) que si se acepta la ejecución por parte del acreedor del vendedor frente al comprador sujeto a reserva de dominio cuando éste se encuentra al corriente del pago de sus plazos se debe considerar que "la posición del comprador estaría entonces a la merced no ya del cumplimiento de sus obligaciones, sino de la situación jurídica del vendedor", originándole la contradicción de que "el adquirente con reserva de dominio que cumple con sus obligaciones puede ser privado del bien por terceros acreedores del vendedor" (Sentencia Audiencia Territorial de Bilbao de 4 de junio de 1987 (69), recurrida en casación y que fue confirmada por la Sentencia de 19 de mayo de 1989). No en vano se puede cuestionar entonces qué sentido tiene la inscripción registral del pacto si la misma no garantiza la aplicación del principio de *prior tempore potior in iure*. La consecuencia inmediata de la tesis expuesta por el Supremo es que la reserva de dominio únicamente despliega sus efectos a favor del vendedor; ya que el comprador sujeto a aquélla logrará la adquisición de la propiedad del bien solamente si lleva a cabo el pago del precio, y no se produce en el ínterin ejecución alguna del bien por él "detentado" por parte de los acreedores del vendedor (70).

No es de extrañar, dada la radical desigualdad de trato dispensado al vendedor y comprador, que la Sentencia de 19 de mayo de 1980, confirmando la doctrina expuesta por la Sentencia de 4 de junio de 1987 de la Audiencia Territorial de Bilbao, haya recogido todas estas cuestiones, haciéndose eco de una crítica cierta, la timidez del Tribunal Supremo al no aplicar hasta sus últimas consecuencias la teoría del pacto de reserva de dominio como condición suspensiva (71) y las injusticias que de aquí se derivaban.

vacación comprenden, además de las medidas que haya que tomar para la conservación material y jurídica del objeto de la prestación, las que se dirijan a impedir que sobrevenga una imposibilidad de cumplirla, y también las acciones que tienen por objeto el mantenimiento de la garantía para el caso de incumplimiento imputable". El fundamento, como se dice en la página 1.135, estriba en que el obligado por la condición, en nuestro caso el vendedor, "aun cuando conserve el *nomen* de propietario no tiene ese derecho pleno, absoluto e ilimitado en el tiempo al que suele darse este nombre, sino un poder jurídico disminuido por la posibilidad de que la condición se cumpla. Puede, sin embargo, disponer de la cosa, reivindicarla de cualquier tercero y en su caso, es decir, en la medida en que siga siendo poseedor, ejercitar las acciones de este carácter".

(68) MONTES: "Artículo 1.113 del Código Civil, *Comentarios al Código Civil y las Compilaciones forales (arts. 1.088-1.124)*, dirigidas por ALBALADEJO, t. XV, vol. I, pág. 1029.

(69) *La Ley*, 1987-4, pág. 719.

(70) Tal es la opinión que suscribimos plenamente de BERCOVITZ R., "Comentarios a la Sentencia de 11 de julio de 1983", *CCJC*, 3, págs. 873-879.

(71) Aunque BERCOVITZ R., "Comentarios a la Sentencia de 19 de mayo de 1989",

Los hechos que motivaron la litis son los siguientes: Mediante los correspondientes contratos privados compran 21 personas físicas a una entidad mercantil 21 pisos, estableciéndose el pago aplazado de los mismos con la expresa reserva del dominio a favor del vendedor, hasta el pago íntegro del precio. Los citados compradores toman posesión y habitan los pisos que cada uno había comprado. Hallándose éstos en el cumplimiento puntual de sus obligaciones, la Caja de Ahorros X embarga los citados pisos por deudas existentes con el vendedor. Los compradores ejercitan acumuladamente las correspondientes tercerías de dominio estimándose en primera instancia sólo aquella que correspondía a un tercerista que había pagado ya el precio del piso. En apelación la Audiencia de Bilbao admite todas las tercerías presentadas, y manda que se alcen los embargos. El Tribunal Supremo confirma la Sentencia de la Audiencia.

Los argumentos aducidos no tienen desperdicio y condensan perfectamente toda la construcción hasta sus últimas consecuencias del pacto de reserva de dominio como condición suspensiva. Se dice así en el considerando tercero "(••) se somete a la resolución de esta Sala un mismo y único problema, cual es de si el comprador de un bien inmueble (en este caso concreto de tantos pisos cuántos son los terceristas aquí accionantes), a precio aplazado y con pacto de reserva de dominio, a favor del vendedor hasta que quede totalmente pagado el precio, que se halla en posesión del inmueble comprado, por habérselo entregado el vendedor y que va cumpliendo exacta y puntualmente su obligación de pago en los respectivos vencimientos de los plazos estipulados, puede ejercitar la acción de tercería de dominio ante un embargo trabado, antes del vencimiento de todos los referidos plazos, sobre dicho inmueble por un acreedor del vendedor para el cobro, por la vía de apremio, de las deudas que éste tiene contraídas en favor de ese acreedor. La solución que corresponde al enunciado problema, pese a las vacilaciones doctrinales e incluso jurisprudenciales acerca del mismo, entendemos que ha de ser afirmativa, y ello con base en las consideraciones siguientes: a) la acción de tercería de dominio, que no puede ser identificada con la reivindicatoria, aunque presente ciertas analogías con ella, tiene por finalidad principal no ya la obtención o recuperación del bien, que generalmente posee el propio tercerista, sino el levantamiento del embargo sobre el mismo (Sentencias de 19 de octubre de 1984, 15 de febrero de 1985, 21 de febrero y 9 de julio de 1987, 11 de abril de 1988) o, lo que es igual, sustraer de un procedimiento de apremio bienes no pertenecientes al patrimonio del apremiado (Sentencias de 8 de

CCJC, núm. 20, pág. 580, señala que atribuir la posibilidad de defensa mediante la tercería de dominio al comprador, frente a los acreedores del vendedor, no es una consecuencia necesaria de configurar a la reserva de dominio como una condición suspensiva.

mayo de 1986, 9 de julio de 1987, 12 de febrero de 1988), ya que el embargo de bienes del deudor sólo puede recaer sobre los que éste tenga realmente y que estén incorporados a su patrimonio en tal momento (Sentencias de 29 de noviembre de 1962, 14 de diciembre de 1968, 13 de diciembre de 1982); b) aunque carentes de regulación legal (salvo las escasas referencias que al mismo hacen los artículos 6.º y 23 de la Ley de Ventas a Plazos de 17 de julio de 1965) el pacto de reserva de dominio, reconocido en cuanto a su validez por la doctrina uniforme de esta Sala (Sentencias de 16 de febrero de 1894, 6 de marzo de 1906, 30 de noviembre de 1915, 10 de junio de 1958, 10 de enero y 11 de marzo de 1959, 11 de julio de 1983), y por virtud del cual, en el contrato de compraventa, el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste pague por completo el precio convenido, viene a constituir simplemente, como cualquier otra de las varias que pueden utilizarse con ese fin, una garantía del 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. Durante el período de la pendencia de la expresada condición (*pendente conditione*), determinado dicho período por los sucesivos vencimientos de los plazos estipulados, se produce esta doble situación jurídica: por una parte, y desde el lado del comprador, éste, si bien adquiere normalmente, con la posesión de la cosa, al goce de ella, carece en absoluto de poder de disposición o facultad transmisiva (voluntaria o forzosa) de la misma a un tercero, por lo que si, antes de haber completado el pago, dispone voluntariamente de ella o se ve forzado a tal transmisión (a virtud de procedimiento de apremio promovido contra él por sus propios acreedores), el vendedor con base en el citado pacto de reserva de dominio, podrá ejercitar las acciones procedentes (reivindicatoria o tercería de dominio, según los casos) para obtener la recuperación de dicha cosa, siempre que el principio protector de la fe pública registral (art. 34 LH) no se oponga a ello, acerca de lo cual no corresponde profundizar aquí, por no ser el tema objeto de nuestra consideración; por otra parte, y desde el lado del comprador, éste, pese al expresado *pactum reservad domini*, carece igualmente de poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa) de la cosa a un tercero, mientras que el comprador esté dando cumplimiento a la obligación del pago aplazado al llegar los sucesivos vencimientos de los plazos convenidos, de tal manera que si, durante el expresado período de pendencia de la condición el vendedor dispone voluntariamente de la cosa a favor del tercero o se ve forzado a ello, a virtud de procedimiento de apremio seguido contra el mismo por sus propios acreedores, el comprador, que se halla en posesión y disfrute de la cosa y viene realizando todos los actos a que está obligado para que la condición pueda cumplirse (el pago fraccionado del precio en

los plazos pactados), no puede quedar inerte e indefenso ante esa situación a la que es totalmente ajeno (situación que la Sentencia aquí recurrida califica muy expresivamente cuando en su fundamento jurídico tercero *in fine* dice: "En Derecho no se puede utilizar la reducción al absurdo y es un absurdo pretender que el adquirente con reserva de dominio que cumple con sus obligaciones pueda ser privado del bien por terceros acreedores del vendedor"), y ello no sólo porque lo impedirían las más elementales razones de equidad (art. 3.º-2 CC) y los principios generales y normas de la contratación (*pacta sunt servanda*: el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes —art. 1.256 CC—), sino también, y sobre todo porque el ordenamiento jurídico le brinda para estos supuestos, los adecuados medios de defensa, cuando el artículo 1.121.1 del Código Civil establece que "el acreedor puede antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho". Ante la situación aquí contemplada (comprador en posesión y disfrute de la cosa, que va cumpliendo puntualmente su obligación de pago del precio aplazado y que, antes del vencimiento de los restantes plazos, se encuentra ante un embargo sobre la cosa, trabado por un acreedor del comprador), es evidente que el único medio de que el comprador dispone para la conservación de su derecho, conforme al artículo últimamente citado, es el ejercicio de la acción de tercería de dominio para el levantamiento del embargo trabado sobre la cosa, la cual no forma parte del patrimonio del vendedor apremiado, al no tener éste, como antes se ha dicho, la libre disposición de ella, sin que esto implique desvirtuación alguna del expresado pacto de reserva de dominio, el cual solamente podrá desplegar su verdadera efectividad, en cuanto simple garantía que es el pago del precio, cuando los compradores no cumplan su obligación de pago aplazado, lo que aquí no ha ocurrido, y sin perjuicio, por otra parte, de que los acreedores del vendedor, durante el expresado período *pendiente conditione*, pueden trabar embargo sobre el crédito que el vendedor ostenta contra el comprador por la parte del precio cuyos plazos aún quedan por vencer, pero no sobre la cosa vendida. Todo lo anteriormente razonado ha de llevar aparejada la desestimación de los motivos cuarto y quinto, pues la Sentencia recurrida, al estimar las acciones de tercería de dominio ejercitadas por los compradores, no ha incurrido de las denunciadas infracciones de los artículos 348 y 1.255 del Código Civil y 1.532 de la LEC, ni tampoco la invocada del Tribunal Supremo, Sala Primera, la Sentencia de 10 de junio de 1958 (la cual se refiere a un supuesto totalmente distinto del aquí contemplado, concretamente a una tercería de dominio ejercitada por el vendedor de una cosa, con precio aplazado y con pacto de reserva de dominio a su favor en garantía de pago del precio, ante un embargo trabado sobre dicha cosa por los acreedores

del comprador antes de que éste hubiera terminado de pagar el precio total de la misma, cuya tercería de dominio prosperó, lo que, además de referirse a un supuesto distinto del que es objeto de litis se halla en plena concordancia con la doctrina aquí establecida), y, por otro lado, una sola Sentencia de esta Sala (cual es la también invocada de 11 de julio de 1983, que efectivamente parece sostener doctrina contraria a la aquí mantenida), no constituye, por sí sola, jurisprudencia, a los efectos de poder servir de soporte a un motivo de casación por infracción de la doctrina jurisprudencial, y sin que, finalmente, las Sentencias de 25 de octubre y de 7 de noviembre de 1988, que, como infringidas, las partes recurrentes han citado *in voce*, en el acto de este recurso, contradigan en nada la doctrina que acaba de exponerse, al referirse las mismas a supuestos totalmente distintos del aquí contemplado".

El razonamiento es impecable, aunque al ser una única resolución la que se manifiesta en este sentido deberemos estar a la evolución posterior de la doctrina del Supremo sobre esta materia, pues indudablemente choca frontalmente con el criterio seguido en la citada y analizada Sentencia de 11 de julio de 1983. Cabe destacar la postura adoptada respecto a la situación que se encuentra el comprador respecto al bien reservado. Según se dice es la de poseedor, añadiríamos, legítimo, de la cosa. Parece que el Tribunal Supremo no ha desoído las críticas formuladas a su consideración del comprador como precarista (72). La resolución del Supremo, sin embargo, ha recaído sobre la compraventa de un bien inmueble y no sujeta, en suma, a la Ley de Ventas a Plazos, ¿cabría colegir que tal situación posesoria únicamente es aducible en los negocios garantizados por reserva de dominio sobre bienes inmuebles, o se puede entender que de la misma participan todos los compradores sujetos por la citada cláusula? Por lo expuesto hasta aquí se puede pensar que con independencia de a qué bienes afecta la reserva del dominio, indudablemente, ésta desempeña un papel de garantía que no puede verse limitado a la posición del vendedor al incidir sobre un negocio íntegro y, en consecuencia, tanto sobre la posición acreedora como vendedora, no en vano la inscripción en RVP supone el reconocimiento de una expectativa de adquisición del dominio que le legitima para disfrutar de la cosa, sujetando el derecho del vendedor a una posición cuyo contenido corresponde al ejercicio de las facultades precisas para que la reserva del dominio despliegue su función de garan-

(72) Respecto a los bienes muebles sujetos a la Ley, BALDO, *op. cit.*, págs. 179 y sigs., señala que la posesión del comprador no es la de quien tiene la cosa por un mero título de naturaleza personal o la que de quien es titular en un *ius in re aliena*, la posesión es consecuencia de una situación jurídica de naturaleza real, y en ejercicio de un derecho sobre la *res* propia, lo que, según él, lleva aparejado, aplicando el artículo 404 del Código Civil, el *ius disponendi* del comprador.

tía (73). En suma, dado que nos encontramos ante una situación de propiedad especial y en tránsito por razón del pacto de reserva de dominio, no parece que exista obstáculo en aceptar ésta peculiaridad en los negocios en los que éste concurra.

Cabe destacar, ahondando en esta materia, la magnífica construcción que se realiza en la Sentencia de la situación posesoria del período intermedio hasta el cumplimiento de la condición, al equipararse las posiciones del vendedor y el comprador. A ambos se les reconoce un carente poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa), que se funda en la idea de que la propiedad está en tránsito; el vendedor ya no es un propietario en el sentido estricto de la palabra, y el comprador, si cumple, automáticamente consolida su situación como auténtico propietario, por ello, mientras ese momento, llega se intenta congelar ese estado. Conforme al citado espíritu atinadamente se resuelve que el contenido del derecho del vendedor, cuando recae sobre un bien sujeto a reserva de dominio con pago puntual aplazado, consiste en un crédito sobre el precio de los plazos que quedan aún por vencer, no en la propiedad del bien, pues carece de su plena disposición actual. Desde el punto de vista del comprador, aunque nada se diga, se podría argumentar que el contenido de su derecho, consolidado, y por lo tanto disponible, será la parte proporcional del bien que ha sido satisfecha ya; inejecutable, pero que en caso de incumplimiento tendría un contenido subrogado específico, la cantidad entregada por la devolución de la cosa.

Esta Sentencia, no dudamos que llevará a que se reconsideren, por lo menos desde una perspectiva práctica la efectividad de configurar a la cláusula objeto de examen como condición resolutoria, ya que la estructura de condición suspensiva tampoco implica ya para el comprador indefensión y desamparo como se dijo (74) y se comprobó en la praxis; debiéndose valorar oportunamente las ventajas fiscales que la reserva de dominio lleva aparejadas. Algunos (75), sin embargo, pueden ver en esta postura del Tribunal Supremo una forma de reconocimiento indirecta por éste de la naturaleza del pacto como condición resolutoria; tal opinión será difícilmente sostenible si tenemos en cuenta que, por una parte, se califica expresamente por el Tribunal al pacto como condición suspensiva, y obvia los problemas de la necesidad de que el bien pueda ser rescatado únicamente por quien tenga la propiedad, al reconocer la naturaleza típica y

(73) MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *op. cit.*, págs. 126-127.

(74) MONTES, *op. cit.*, págs. 1034.

(75) Cfr. CASAS VALLES, *op. cit.*, págs. 640 sigs.; BERCOVITZ R., "Sentencia de 11 de julio de 1983", *CCJC*, núm. 3, págs. 873 y sigs.; MONTES, *op. cit.*, págs. 1034 y sigs.; DÍEZ PICAZO: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, Madrid, 1986, pág. 667.

distinta de la tercería de dominio con relación a la reivindicatoria. Sin embargo, BERCOVITZ, en su comentario a esta Sentencia, sigue opinando que la estructura más adecuada para el pacto de reserva de dominio es el de prenda basándose en el aspecto funcional de la cuestión (76), a este respecto nos remitimos a las objeciones que sobre la citada tesis expusimos en su momento.

En suma, y aun cuando haya voces que discrepen, parece que, por fin, se ha planteado en sus justos términos el papel que desempeña la cláusula de reserva de dominio, no desconociendo, ni relegando, los derechos del comprador, a través de un cauce procesal adecuado (77).

MARÍA ÁNGELES EGUSQUIZA BALMASEDA
Doctora en Derecho

(76) BERCOVITZ R.: "Comentarios a la Sentencia de 19 de mayo de 1989", *CCJC*, 20, pág. 580, señala: "Con este derecho de prenda los intereses legítimos del vendedor y de sus acreedores quedan protegidos, sin perjudicar indebidamente al comprador y sus acreedores. Por otra parte, reconocer que el comprador adquiere la propiedad con la entrega del bien responde mejor a la situación posesoria que se crea, en la que evidentemente el comprador no actúa como un mediador en la posesión del vendedor; responde mejor también a las reglas que rigen la atribución de los riesgos, mejoras, frutos y daños del bien; responden mejor, por último, al reparto de titularidades provisionales en la situación jurídica de pendencia creada, que atribuye una titularidad preventiva y la titularidad interina (administrador del bien) en el comprador".

(77) BERCOVITZ R.: "Comentario a la Sentencia de 19 de mayo de 1989", *CCJC*, núm. 20, pág. 580, se congratula de que se haya alejado en esta Sentencia, por fin, de la injusticia que reportaba para los acreedores a plazos, con reserva de dominio la línea jurisprudencial que se abrió con la Sentencia de 11 de julio de 1983.