

LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL DE NAVARRA

María José Otazu Serrano
UNED de Tudela

I. LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMINIO EN LOS BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO CIVIL DE NAVARRA

¿Es la cláusula de reserva de dominio relativa a bienes inmuebles título de una garantía real?; ¿típica? ¿atípica?.

Corno fiel reflejo de los problemas que existen entorno a los derechos de garantía real atípicos, nos encontrarnos con la cláusula de reserva de dominio sobre bienes inmuebles

Sin embargo, esta afirmación debe ser matizada, puesto que si bien es cierto que la cláusula de reserva de dominio estaría calificada como atípica dentro del Derecho común, no es menos cierto que ocurre lo contrario en el ámbito del Derecho navarro.

Si la nota característica de la atipicidad es la falta de regulación no curre lo mismo en el FUERO NUEVO de NAVARYÁ que contempla una amplia y exhaustiva regulación a través sus leyes 463 y siguientes.

La cuestión de la tipicidad y la atipicidad enlaza con la distinta consideración de la cláusula de reserva de dominio que encontramos dentro de nuestra doctrina; así para unos autores es válida y puede ser incluida en los diferentes contratos, no sólo en el de compraventa en cambio, para otros autores nos encontramos ante una cláusula en la que existe el riesgo permanente de incurrir en situaciones que pueden encerrar un fraude o un abuso por la parte considerada "fuerte"; me estoy refiriendo en concreto a los problemas suscitados en la fase de ejecución, si el comprador no ha cumplido en relación a los pagos aplazados que se habían convenido.

Los argumentos empleados por éste sector doctrinal son varios; entre los más destacados son la posibilidad de burlar la prohibición del 'acto comisorio', el abuso, como he adelantado, de la posición dominante que puede llegar a tener el vendedor, y en nuestros días ha surgido a través e la

evolución no sólo del Derecho, sino de las costumbres y relaciones sociales la llamada "autotutela" del derecho del que es titular el vendedor.

En mi opinión, ésta autotutela no tiene por qué estar criticada en todos los casos, no siempre resulta perjudicial para el deudor o comprador.

La autotutela a la que nos referimos puede verse reflejada en cláusulas consensuales que aparecen insertas en los distintos contratos, en procedimientos de carácter extrajudicial, etc. Y, si antes he afirmado que no siempre es mala la autotutela, explicaré el por qué de ésta afirmación. En primer lugar, debemos plantearnos el problema grave de la situación de nuestros Juzgados y Tribunales que de nadie es desconocido; en segundo lugar y como consecuencia de lo anterior, cuando se ha llegado a la ejecución forzosa nos encontramos con dos situaciones distintas, aunque podemos calificarlas como conexas: por un lado, hace unos años asistimos a una subida espectacular del valor de venta en el mercado de los bienes inmuebles, lo cual da la oportunidad al deudor de evitar la ejecución forzosa, es decir, la subasta pública de ese bien, ya que podría venderlo por un precio superior al de la deuda y con el precio obtenido pagar la misma. Y, por otro lado, si logramos evitar esa ejecución forzosa, habremos evitado la especulación bien de los llamados subasteros, bien de la disminución de valor que sufrirá el bien en el momento en que se señale y publique la subasta pública. Todo ello puede perjudicar mucho más al comprador-deudor que esa posibilidad remota de "injusticia" de la autotutela.

Parece que se "procura la tutela actuada directamente por el interesado, con el fin de asegurar la automática ejecución de la obligación con la independencia de la cooperación del deudor o mediante sanción o coacción indirecta".

Sin embargo, hoy la situación económica e inmobiliaria es bien distinta, ya que hay grandes dificultades para poder los bienes inmuebles, cuando no, imposibilidad, con lo que ello lleva consigo.

De aquí se deriva necesariamente lo que DORAL GARCIA calificaba ya, acertadamente como: "...la profunda revisión del Derecho civil y procesal..."

Esta revisión nos afecta de forma particular en la cláusula de reserva de dominio relativa a bienes inmuebles, puesto que como veremos, las carencias en cuanto a instrumentos de defensa de carácter procesal por parte del comprador son importantes, pudiendo llegar a crear graves situaciones injustas, como ejemplo de ello baste citar el problema suscitado con las terceras de dominio.

No es éste el único supuesto al que le afecta de manera directa ésta situación, sino que como señala DORAL GARCIA "... la normativa vigente sobre ejecución de obligaciones de hacer resulta inadecuada, sobre todo a derechos nuevos de carácter no patrimonial y a las obligaciones no susceptibles de ejecución específica. Son muchos los inconvenientes y peligros de hacer descansar la ejecución en la cooperación del deudor: condiciones económicas del obligado, caprichos, cinismo, indolencia, negativa, pero también la coacción indirecta, la penalidad y sanción trasladada al deudor la eventualidad de esos mismos peligros y abusos, con eficacia coercitiva superior a las formas públicas".

Encontrar hoy el equilibrio entre el sistema de protección privado que se basa en el principio de libertad civil o en el de la autonomía de la voluntad y el principio constitucional de tutela efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución de 1978 es el esfuerzo necesario de nuestro Derecho.

A todo ello, hay que añadir la importancia que va adquiriendo la legislación reguladora del derecho de los consumidores, por mandato constitucional también.

En relación a la ejecución de las sentencias, dentro de nuestro Derecho procesal, nos encontramos con la llamada "ejecución forzosa específica", teniendo siempre en cuenta que el proceso significa un conflicto de intereses entre el acreedor y el deudor; el primero exige su satisfacción y el segundo que esa realización se lleve a cabo con las garantías procesales necesarias.

Si se ha concretado el estudio de la cláusula de reserva de dominio a los bienes inmuebles es debido a la ausencia de regulación positiva con que nos encontramos, hecho que no sucede en el caso de los bienes muebles. Estos, como es sabido, se encuentran regulados por la Ley de 17 de Diciembre de 1965 sobre ventas de bienes muebles a plazos.

No sólo debemos hacer referencia a la existencia de regulación en el Derecho navarro, sino al importante papel que en ella juega el principio de libertad civil o "paramiento fuero vienze" recogido en la ley 7 del FUERO NUEVO de Navarra

"Conforme al principio "paramiento fuero vienze "o "paramiento ley vienze "la voluntad unilateral o contractual prevalece sobre cualquier, fuente de Derecho, salvo que sea contraria w la moral o al orden público, vaya en perjuicio de tercero o se oponga a un principio prohibitivo de asta Compilación con sanción de nulidad".

De aquí, la primera diferencia entre el Derecho común y el Derecho civil navarro; es decir, lo que para el primero merece la consideración de garantía atípica, para el segundo, lo es de garantía típica.

La cláusula de reserva de dominio ha sido contemplada desde dos vertientes: una, la doctrina clásica en la que no encajaría dentro de sus moldes destinados a los derechos reales, de donde se deriva que algunos autores no reconozcan carácter real a la cláusula de reserva de dominio, ni a otros derechos de garantía.

Y, por otra parte, la doctrina moderna en la que se ha aceptado el cambio sufrido por el Derecho en relación a la apertura de nuevas figuras destinadas a evitar los inconvenientes que pueden presentar los derechos de garantía "clásicos".

Estas dos corrientes han tenido su reflejo en la jurisprudencia, distinguiendo nuevamente entre bienes muebles e inmuebles.

Nunca se ha discutido la validez de la cláusula de reserva de dominio en bienes muebles; ahora bien, no ocurre lo mismo si se trata de bienes inmuebles, en éste caso no siempre se ha admitido la validez de dicha cláusula, llegando incluso a la denegación de la inscripción por parte de los Registradores al no considerar la cláusula como derecho real, procediendo a su calificación como condición, bien suspensiva, bien resolutoria inserta en un contrato; es en éste punto en donde aparece el primer problema: ¿cambia la naturaleza del contrato por la existencia de dicha cláusula o sigue siendo el mismo?.

Esta postura cambia sobre todo desde 1973 con la entrada en vigor del FUERO NUEVO de NAVARRA, pero no sólo en nuestro ordenamiento jurídico, sino que es citada en los recursos contra las calificaciones registrales indicando de ésta forma una interpretación analógica intersistemática dentro ya del ámbito del Derecho Común en los respectivos territorios del Código Civil y del Derecho común de NAVARRA.

Es indiscutible que la cláusula de reserva de dominio presenta ventajas e inconvenientes. Dentro de éstos últimos, se encuentra el hecho de la desmembración entre la propiedad y la posesión; que cobra aún mayor auge cuando entran en juego los intereses de terceros que no han tomado parte en el contrato y que necesitarían tener conocimiento de los términos del mismo. En particular, esta publicidad se convierte en un elemento necesario cuando se trata de una situación de insolvencia, como veremos más adelante.

Tal vez sean estos inconvenientes los que hacen que la cláusula de reserva de dominio tenga una aplicación en la práctica que podríamos

calificar como escasa, aunque bien es cierto que esta afirmación no puede ser considerada en su sentido amplio, sino que debe ser entendida en relación a las cláusulas de reserva de dominio sobre bienes inmuebles que acceden al Registro de la Propiedad (El número de éstas es notablemente inferior al de las existentes en contratos).

Sin embargo, en la situación actual del mercado inmobiliario, podría ser una solución en la venta de las viviendas y locales comerciales que no pueden obtener financiación debido al endurecimiento de las condiciones para acceder al crédito de los compradores.

En éste sentido, debemos precisar una distinción si nos encontramos ante una cláusula de reserva de dominio encuadrada dentro del ámbito privado estrictamente, es decir, que consta en un contrato válido únicamente entre las partes o si por el contrario, nos encontramos ante una cláusula de reserva de dominio que tiene acceso al Registro de la propiedad y es, por tanto oponible "erga omnes"

El contraste que existe entre estas dos situaciones es notable, puesto que, en el primer caso, podemos afirmar que su utilización por los particulares es abundante, mientras que, en el segundo caso, su utilización sí sería calificada como escasa

Una explicación posible a éste hecho es la siguiente la mayoría de las fórmulas o modelos de contratos a través de los que se adquiere un piso o local en construcción, aparece en el contrato privado de compraventa la cláusula de reserva de dominio hasta que se produzca la totalidad del pago del precio de la compraventa. De ésta forma, la cláusula de reserva de dominio cumple una función de garantía, es decir, lo que se trata de garantizar con dicha cláusula es el pago total del precio que en un elevado número de ocasiones suele quedar aplazado durante la construcción e incluso después.

El cambio al que nos referimos se produce en el momento de otorgar la escritura pública, porque ahora pueden darse dos situaciones; bien que se pague al vendedor la totalidad del precio que faltaba por pagar o bien que el comprador se subrogue en el préstamo hipotecario que tenía otorgado a su favor el vendedor.

En el primer supuesto, no es necesaria ya ningún tipo de garantía y, en el segundo caso, se ha dejado paso a una garantía pero de carácter hipotecario, y, por lo tanto, ya no tiene sentido la subsistencia de la cláusula de reserva de dominio.

Distinta radicalmente es la situación que se produce cuando se trata de un bien mueble incluso su aumento ha llevado al poder ejecutivo a tomar medidas restrictivas de carácter económico. .

Es evidente el nexo de unión que existe entre los derechos de crédito y los derechos de garantía, puesto que una de las principales características ha sido la accesoriedad.

Si insistimos en la regulación de la cláusula de reserva de dominio dentro del Derecho navarro, en concreto en el FUERO NUEVO de NAVARRA es debido a su admisión tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, sin embargo debemos hacer referencia a la resistencia del derecho clásico frente a la cláusula de reserva de dominio, cuando ésta vive y se desarrolla en nuestro Derecho.

En opinión de algunos autores la venta con cláusula de reserva de dominio era una figura tradicional en el derecho, pero cayó en desuso hasta que en la actualidad ha resurgido gracias al mercado financiero, sobre todo en el caso de los bienes muebles. Por un lado, las características fundamentales de la cláusula de reserva de dominio perduran, y por otro, la práctica actual ha logrado modificarla.

Perduran con aplicación constante las cláusulas de reserva de usufructo o de nuda propiedad en NAVARRA establecidas de ordinario en donaciones. En éstos supuestos la constitución de derechos reales de uso y disfrute es clara donde es ostensible la facultad de cada uno de los titulares de realizar actos en la esfera de otro sin necesidad de la colaboración de alguien "personalmente obligado". Pero, en la cláusula de reserva de dominio la utilización y título de adquisición es diferida sin atribuirse a otro la titularidad dominical hasta el pago; el vendedor *conserva* la propiedad y no es pensable un derecho real en cosa propia. Por su parte el comprador tiene no un derecho, de no ser expectante, *sino un deber* de pago completo. De modo que la fórmula empleada en ambos casos difiere, en la donación "reservado usufructo" la cláusula es traslativa de dominio, mientras que en la de reserva de dominio éste no se desplaza.

II. SITUACION ACTUAL DEL PROBLEMA

El estudio de la cláusula de reserva de dominio puede observarse desde dos puntos de vista, bien partiendo del ordenamiento jurídico navarro, en concreto, el FUERO NUEVO de Navarra, o bien desde el ordenamiento jurídico común, es decir, teniendo en cuenta la ausencia de una regulación positiva dentro de éste.

Como consecuencia de ello, seguiremos un método comparativo a lo largo de éste trabajo.

Esta distinción entre uno y otro ordenamiento tiene gran interés e importancia, puesto que de ella se derivan las siguientes consecuencias: en el ordenamiento jurídico común, debido a la falta de una regulación de carácter positivo, la cláusula de reserva de dominio está considerada como un principio excepcional a los que rigen la compraventa, regulados en los artículos 1447 a 1505 del Código Civil, mientras que en nuestro ordenamiento la regulación de la cláusula de reserva de dominio es completa y exhaustiva, al igual que ocurre en otros derechos de garantía.

En ésta distinción juega un papel importante el principio de libertad civil recogido en la ley 7 del FUERO NUEVO de NAVARRA, ya expuesto con anterioridad.

Sin embargo, asistimos a un hecho jurídico: en las ventas a plazos, la cláusula de reserva de dominio se convierte en una estipulación que podríamos calificar de "normal" o habitual; forma parte del contenido del contrato de compraventa e incluso puede llegar a ser considerada como de "adhesión", puesto que al comprador no le queda más remedio que aceptarla al prestar su consentimiento a la compraventa misma.

Sin perjuicio, de la regulación de la cláusula de reserva de dominio en el Derecho navarro, la validez de la cláusula ha estado condicionada, cuando no rechazada por la doctrina y la jurisprudencia.

Ante esta afirmación lo primero que cabe preguntarse es acerca del propio concepto de cláusula de reserva de dominio: ¿Podemos encontrar una definición unánime?

Una de las definiciones más claras y determinantes que encontraremos será la recogida en la ley 483 del FUERO *NUEVO*: "*Por el pacto de reserva de dominio el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio sea pagado por completo.*"

Así, por “el pactum reservatii dominii”, el vendedor mantiene la propiedad de la cosa objeto de la venta hasta un determinado plazo o hasta que se produzca un hecho determinado, que habitualmente será el pago en su totalidad del precio convenido

Como consecuencia del mantenimiento de la propiedad por parte del vendedor se produce la separación entre la propiedad y la posesión, esta pasa al comprador al contrario de lo que ocurre con la propiedad, produciéndose como consecuencia de ésta separación el traspaso de los riesgos del contrato, no de la propiedad si no derivados de la compraventa al comprador.

Por otro lado, el comprador deberá hacerse cargo de los gastos ocasionados por el mantenimiento del bien objeto de la cláusula de reserva de dominio.

La doctrina en éste punto ha discutido si en virtud de ésta separación de la propiedad y la posesión y por tanto, el aplazamiento de la entrega del dominio, la compraventa no se habría consumado, puesto que faltaba el requisito de la tradición.

En principio, el contrato de compraventa cuyo objeto es un bien inmueble, necesita no sólo el consentimiento, sino que necesita además cumplir los requisitos exigidos por la doctrina y, en particular, por el Código Civil, del título y el modo, es decir, el título ya lo tenemos de forma indiscutible, el contrato de compraventa, más complicado es el modo, ya que la tradición, la entrega de la propiedad del bien no se produce en un primer momento con el acto causal antecedente ya que la utilización y título de adquisición es o puede ser, diferida.

En virtud de éste hecho, algunos autores opinan que la compraventa no se habría perfeccionado.

No sólo encontramos éste problema, sino que otra de los más importantes es el relativo a la publicidad frente a los terceros que no han intervenido en el contrato y, por tanto no tienen conocimiento de la existencia de la cláusula de reserva de dominio. Los terceros podrán ser en un momento determinado los acreedores del comprador o del vendedor, o pueden ser los posibles adquirentes del bien inmueble

Por lo tanto, nos encontraremos con una situación registral que no se corresponde con la situación real. Sin embargo, se protegerá al tercero que de buena fe haya confiado en la publicidad registral.

Si nos detenemos en el análisis de los requisitos necesarios para que se produzca el perfeccionamiento del contrato, nos encontramos con que la

transmisión de la propiedad es requisito de la eficacia real del contrato de compraventa, pero ello no quiere decir que dicha transmisión deba producirse en el mismo instante que la firma o acuerdo del contrato de Compraventa, es decir, la exigencia de que esa transmisión sea "actual".

En esta cuestión tampoco hay unanimidad dentro de la doctrina para algunos autores si no se produce esa transmisión de la propiedad, no habría tampoco compraventa.

La jurisprudencia, por el contrario, señala en forma afirmativa la existencia de dicha compraventa.

Sin embargo, en la práctica no es tan sencillo, el Registrador podría denegar la inscripción por falta de "tradición real", como ya ha ocurrido, aunque deberíamos alegar en ésta cuestión la existencia de la propia escritura, lo cual significaría la existencia por tanto de la "traditio" instrumental, válida tanto en el ordenamiento jurídico navarro, tomo en el común, como lo ha reconocido incluso la jurisprudencia.

Como ejemplo de que la transmisión de la propiedad no siempre es actual, baste citar la adquisición de bienes inmuebles en construcción: la parte vendedora suele ser el constructor o el promotor y la parte compradora, el particular; mientras se lleva acabo la obra de dichos inmuebles el comprador se hace cargo de una serie de pagos (habitualmente una cantidad que constituye la entrada y unas cantidades fraccionadas) que constituirán el precio total. El vendedor incluirá la cláusula de reserva de dominio en el contrato privado para asegurar el pago total del precio pactado. Sin embargo, como ya adelantaba, ésta cláusula de reserva de dominio, posiblemente no llegará a quedar reflejada en la escritura de compraventa porque el vendedor, de una forma o de otra habrá cobrado la totalidad del precio.

La doctrina ha dado en llamar a esta figura "acceso diferido a la propiedad ". Su regulación la podemos encontrar, principalmente, en la legislación referente a las viviendas de protección oficial.

La figura legal del acceso diferido a la propiedad aparecía definida en el artículo 132 del Reglamento de viviendas de protección oficial:

"Por el con trato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de Protección Oficial, se transmite al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de conformidad con lo regulado en el presente artículo."

No todos los autores están de acuerdo, ni con ésta nueva figura (en su día) ni con la legislación; baste citar como ejemplo a DE LOS MOZOS, aunque éste mismo autor en cierta forma justifica su postura crítica reconociendo las dificultades que siempre existen cuando se trata de un Derecho nuevo.

En opinión de éste autor el párrafo primero del artículo 1132 del Reglamento de viviendas de Protección Oficial no nos sirve para dar solución al problema interpretativo, puesto que utiliza la expresión “contrato de acceso diferido a la propiedad” que lo único que nos indica es el fundamento o la intención social del mencionado artículo.

Sin embargo, DE LOS MOZOS añade que el artículo 135 del Reglamento de viviendas de Protección Oficial aumenta más aún la “perplejidad” de ésta regulación. Según el artículo 135 se establece que:

“Terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario, quien se hará cargo de todos los gastos que correspondan a la misma, incluidas, en su caso, las cuotas de amortización e intereses de los beneficios económicos de vencimiento posterior a la fecha del otorgamiento.”

La crítica a éste contrato tiene su origen en la aparición de éste segundo contrato, es decir, el de compraventa, puesto que si es válido el primero, el de acceso diferido a la propiedad entonces: ¿para que se hace necesario el segundo de compraventa?.

Por otro lado, una cuestión importante es la que hace referencia a la causa del contrato que no aparece claramente diferenciada en éste caso, puesto que debemos añadir la falta de tipicidad del mismo. Para los autores la causa en principio debemos buscarla en la función social que cumple unido al principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil.

III. JURISPRUDENCIA

Sentencia de 1894: en ésta sentencia se admite la validez de la cláusula de reserva de dominio sobre bienes inmuebles.

En la sentencia de 6 de marzo de 1906, el problema es la rescisión del contrato y en ella se establecía lo siguiente: “la *condición de que la*

propiedad de la cosa objeto de una venta no se transmita al comprador hasta que sea satisfecha la totalidad del precio, de suerte que la falta de pago de los plazos convenidos o letras de cambio que los representen concedería derecho al dueño de la cosa para exigir los restantes, u optar por el reintegro, pudiendo reivindicarla de cualquier poseedor, no está prohibida por la ley ni es contraria a las buenas costumbres, y constituye sólo una garantía en beneficio del vendedor que inicialmente transfirió el uso y disfrute de la cosa entregada mientras no fuera el precio totalmente satisfecho”.

La sentencia de 1 de diciembre de 1909 se refiere también a los bienes muebles, aunque hace mención a los bienes inmuebles indirectamente: *“vendidos unos motores eléctricos por la sociedad constructora a otra persona reservándose aquella la propiedad de los mismos, hasta su completo pago, estando éste aún pendiente si el comprador en tal situación los enajena, respectivamente a varios particulares mediante el abono a estos de su importe, no basta el supuesto de que dicha sociedad no haya acreditado por su parte la entrega de los mencionados muebles a su primer comprador para estimar resuelto el derecho de los terceristas si se infiere de las alegaciones de estos y resulta de las pruebas que la entrega no fue para el uso y explotación directa de los aparatos,...”*

Que esto sentado y dada la índole de la propiedad mueble, para cuya transmisión y prescripción existen mayores facilidades que para las de los inmuebles, es manifiesto que el referido supuesto no puede perjudicar a los terceros que sin conocimiento de él adquirieron de buena fe los citados motores, con relación a los cuales sería contradictorio y, en éste aspecto inmoral que la casa vendedora pretendiese por pacto reservado retener la propiedad de una cosa que vendía para el comercio.

Que tratándose de bienes muebles presenta la cuestión en su fondo y razón legal un aspecto muy parecido al tercero que respecto de bienes inmuebles adquiere de quien en el Registro aparece como dueño.

La sentencia de 15 de noviembre de 1915 nos interesa en cuanto establece la perfección de los contratos como veremos a continuación en uno de sus considerandos.

Así establece que: *“A virtud de las disposiciones legales preceptivas de que cuando una o más convienen en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio, queda realizado un contrato, y de que en él pueden establecerse los pactos, cláusulas y condiciones que los contratantes tengan por conveniente, no siendo contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público..”, “... y constituyen una previsoría garantía en beneficio del vendedor, que, conforme a esas cláusulas, transfirió*

únicamente el uso y disfrute de la maquinaria al comprador, mientras éste no pagase el importe total del precio de la maquinaria f'.

En la misma línea encontramos la sentencia de 10 de enero de 1929 que hace referencia también al artículo 1255 del Código Civil.

Y en igual sentido, la sentencia de 6 de febrero de 1929 que cita otras, como por ejemplo la de 16 de abril de 1910 y 10 de enero de 1929.

La sentencia de 20 de mayo de 1930 señala que el pacto de reserva de dominio por el que no se enajena la cosa hasta el pago total de su precio por quien la adquirió no sólo es perfectamente lícito y moral, sino que en relación al modo de desarrollarse la vida mercantil y en orden al progreso del Derecho, en armonía con la generalidad de los Códigos, es una realidad jurídica que se impone y debe traducirse en los fallos de los Tribunales.

En relación a la validez de los documentos privados frente a terceros esta sentencia señala que tendrán efectos desde la fecha de su presentación en una oficina pública, cual es la del impuesto de Derechos reales.

La sentencia de 13 de diciembre de 1935 establece la diferencia existente entre la cláusula de reserva de dominio y una promesa de venta.

La validez de la cláusula de reserva de dominio queda patente también en la sentencia de 10 de junio de 1958, aunque no haya unanimidad en relación a su naturaleza jurídica.

En ésta misma sentencia se estudia la eficacia de la cláusula de reserva de dominio en relación a los terceros, produciéndose la distinción entre estos: Así, los terceros acreedores del comprador *"en principio no deberían poder proceder ejecutivamente contra la cosa, hasta que el precio no hubiese sido pagado por completo, pues mientras no ha llegado tal momento, la cosa no era de su propiedad"*.

En ésta sentencia se señala también que para evitar un posible engaño a los terceros acreedores es necesaria una cierta publicidad, sin mencionar que se refiera dicha publicidad a la inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que establece aquella *"como la que consta la cláusula por escrito, que tenga fecha cierta anterior a la ejecución"*.

Otro punto tratado en la presente sentencia es el ya mencionado de la perfección de los contratos: *"los contratos no son por sí solos modos de adquirir la propiedad, y que dan lugar con frecuencia al "pacti-un reservatii dominii". Que no constituye condición suspensiva de su perfección, por cuanto de él no depende el nacimiento de las obligaciones propias de la compraventa, obligación de entregar la cosa y obligación de pagar el precio, sino que afecta a la consumación del discutido contrato, y consiste en una*

estipulación expresa de las partes por virtud de la que el dominio no se transfiere al comprador mientras no se realice el pago total del precio, viniendo a constituir simplemente una garantía del pago, pero sin que ello desnaturalice el concepto jurídico de compraventa, ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquella por el libre consentimiento del derecho a exigir reciprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma”.

La sentencia de 4 de octubre de 1971 hace referencia así mismo al problema de la publicidad de la cláusula, poniendo su eficacia a resultas de ésta publicidad.

En la misma línea encontramos las sentencias de 29 de enero de 1972, 30 de octubre de 1973, 19 de abril de 1975, 28 de marzo de 1978, 20 de junio de 1982.

Por otra parte nos ha parecido interesante recoger el contenido de la sentencia de 17 de mayo de 1974, aunque su objeto sean bienes muebles, puesto que establece la admisión de un documento privado en relación a cómo afectara a un tercero, sobre todo en cuanto a la fecha.

En el primer considerando de ésta sentencia se establece que *“la acción que ejercita el tercerista es una acción reivindicatoria y son elementos para ejercitarla con éxito los siguientes requisitos:*

1º La identificación del bien reivindicado.

2º La perturbación posesoria que gravita sobre la cosa en el momento en que se actúa.

3º La demostración de la legitimidad del título en cuya virtud se procede.”

En concreto se refiere a la presentación del documento en el Juzgado de 1ª Instancia, señalando que fue anterior al embargo de Hacienda. Se alega el artículo 1225 del Código Civil.

Una sentencia que merece especial atención es la sentencia de 11 de julio de 1983, en ésta sentencia se establece: *“La falta de regulación positiva en nuestra patria sobre el pacto de reserva de dominio ha declarado su validez esta Sala, manifestando que “interin “no se pague la totalidad del precio de la cosa vendida, tan usual hoy en el comercio y del que constituya una poderosa palanca por la facultad que proporciona para la adquisición de los efectos que sin ella no podrían comprarse, no puede decirse, en tesis general, que sea un pacto prohibido por el Derecho; y finalmente, que desde el momento que ni la moral ni el derecho se oponen en modo alguno a que el comprador no adquiriera la propiedad de la cosa comprada, mientras no*

satisfaga el precio convenido, convertido en tanto en un mero tenedor de ella, con obligación de conservarla como prenda y garantía del contrato celebrado, es notorio que se trata de un pacto lícito, que ha sido conocido y sancionado en algún código extranjero, e implícitamente lo autoriza nuestra legislación desde el instante mismo en que contiene sanciones penales para los que lo contravengan, por lo que en el caso que nos ocupa es obvio que, pactada entre actor y demandados, en el documento privado incorporado a los autos, una cláusula tercera en la que se estipula expresamente que “en tanto el comprador o descendientes herederos no hayan dado cumplimiento a las condiciones económicas o pago total de la cantidad aplazada”, y habida cuenta que en el momento en que se trabó por Hacienda Pública el embargo del piso de ambos, no se había satisfecho aún la totalidad del precio aplazado, que no fue pagado hasta finales del año 1978, en el momento en que la traba, y por virtud de la reserva de dominio pactada, ha de entenderse que la propiedad del mismo seguía correspondiendo al vendedor, por lo cual no cabe infringido el artículo 1348 del Código Civil.”

El principal problema que se plantea en ésta sentencia es, no la validez de la cláusula de reserva de dominio, si no su eficacia o reconocimiento frente a los acreedores, en éste caso concreto, la Hacienda Pública. No se produce éste reconocimiento debido a la no inscripción de cláusula de reserva de dominio, ya que ésta se encuentra recogida en documento privado y no en escritura pública para su posterior inscripción.

Es precisamente esta falta de inscripción la que hace que el Tribunal considere la cláusula de reserva de dominio como una garantía personal en lugar de una garantía real.

Por otro lado, también se reconoce la existencia de la cláusula de reserva de dominio en algún otro código extranjero, sin embargo cabe criticar la falta de referencia a la propia regulación del FUERO NUEVO de NAVARRA, cuerpo legal mucho más cercano y que contiene de una forma exhaustiva la regulación de la cláusula de reserva de dominio.

Nos encontramos ante una situación que si bien goza de toda legalidad, no así de Justicia, ya que sí existe esa cláusula, pero sólo en un documento privado y por tanto los que serán protegidos son los acreedores y no los compradores del bien lo que nos lleva a afirmar una vez más la necesidad de reformar el sistema registral español.

La cláusula de reserva de dominio se encuentra estrechamente unida a las ventas a plazos, tanto de bienes muebles como inmuebles como podemos apreciar, y en éste sentido, tiene razón BERCOVITZ cuando hace la siguiente afirmación: “... la importancia de la compraventa a plazos y la de la reserva de dominio es una misma dentro del tráfico jurídico actual”.

La sentencia de 1 de diciembre de 1987 llama la atención al calificar de típico el pacto de reserva de dominio: "... En tal estipulación viene establecido un típico pacto de reserva de dominio admitido por una doctrina jurisprudencial consolidada desde hace muchos años, y configurador de una venta sometida a la condición suspensiva de que el comprador pague la totalidad del precio, en cuyo momento se producirá "ipso iure" la transferencia del dominio a su favor, no pudiendo tener tal pacto ninguna interferencia con el contenido de los artículos 1461 y siguientes del Código Civil, ni ser confundido con la cláusula contractual por virtud de la cual, la entidad vendedora se reserva, en todo caso, el derecho de propiedad intelectual".

La sentencia de 27 de junio de 1988 trata como punto central la cláusula de reserva de dominio sobre bienes muebles, sin embargo, destaca un punto que nos ha parecido interesante, como es el tratamiento de la cláusula de reserva de dominio impuesta sobre cosas no sólo futuras, sino que no se sabe tan siquiera que existen. Se produce la venta de una casa al Ayuntamiento de Albarracín (Teruel); al contrato de compraventa se le añade una cláusula de reserva de dominio, pero no sobre la casa como sería de suponer, sino sobre "*todos aquellos objetos ocultos o cuya existencia se ignore, de valor artístico o histórico, y cuanto se entiende por tesoro según el Código Civil, que pudieran aparecer en la casa vendida*".

Esta sentencia establece que la cláusula de reserva de dominio no puede ser entendida como creadora o constitutiva de ningún gravamen, servidumbre o carga real sobre el bien inmueble vendido.

Se alude también al principio aragonés-que tiene un significado equiparable al navarro de "libertad civil"- "*standuini est cartae*" y que por el contrario no ha sido alegado por los demandantes y que por tanto, no puede vincular a un tercer adquirente de la casa en cuyo contrato de compraventa no apareció consignada la cláusula de reserva de dominio.

Tampoco se le reconoce a la mencionada cláusula de reserva de dominio un carácter real, aunque "hubiese tenido acceso al Registro de la Propiedad, cuando fue inscrita la adquisición de la casa por el Ayuntamiento de Albarracín".

La sentencia que realmente aborda la cuestión de la cláusula de reserva de dominio sobre bienes inmuebles, y por tanto, la más importante, es la sentencia de 19 de mayo de 1989.

Los hechos que dieron origen a ésta sentencia son los siguientes: veintinueve personas compran pisos a una empresa mercantil inmobiliaria mediante contratos privados a cuya firma se pagó una parte del precio

estipulado y otra parte quedó aplazada. En dichos contratos se establecía cuáles serían los vencimientos de cada uno de los pagos aplazados; así como la siguiente cláusula: *“el vendedor se reserva expresamente el dominio sobre el piso en tanto el comprador no haya satisfecho la totalidad del precio pactado”*.

Los compradores van cumpliendo inicialmente sus obligaciones; pero la Caja de Ahorros X promueve en 1983 juicio ejecutivo contra la inmobiliaria en reclamación del saldo de una póliza de préstamo y crédito en una cuenta corriente.

Como consecuencia de ésta demanda resultaron embargados, además de otros bienes, los veintiún pisos de los compradores referidos como de propiedad de la empresa demandada.

Los veintiún compradores interponen una tercería de dominio frente a la que la Caja de Ahorros se allana en el caso de uno de los compradores que había pagado en su totalidad el precio del piso y se opone frente a los demás. Estas tercerías son estimadas por la Audiencia Territorial y alzado el embargo. Contra ésta sentencia se interpone recurso de casación.

En éste recurso se denuncia por parte del recurrente la infracción del artículo 1255 del Código Civil y de la jurisprudencia contenida en las sentencias de 10 de junio de 1958 y de 11 de julio de 1983, además de la infracción del artículo 348 del Código Civil en relación con el artículo 1532 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sentencia presente señala que la tercería de dominio no puede ser identificada con la acción reivindicatoria, aunque tenga ciertas analogías con ella; el objeto de la primera es levantar el embargo trabado, no recuperar el bien como en la acción reivindicatoria.

Un considerando importante de la presente sentencia y que por su importancia recogemos aquí es el siguiente: *“Aunque carente de regulación legal (salvo las escasas referencias que al mismo hacen los artículos 6 y 23 de la Ley de Venta de Bienes Muebles 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 ésta Sala (Ss. 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 le pague por completo el precio convenido, viene a constituir simplemente, como cualquiera otra de las varias que pueden utilizarse con ese fin, una garantía del cobro...”*

La cláusula de reserva de dominio actúa como una garantía del pago del precio aplazado, sin embargo es calificada por esta sentencia como una condición suspensiva que produce una doble situación jurídica: desde el punto de vista del comprador; si bien es cierto que adquiere la posesión del bien no puede disponer del mismo, ya que si lo hace tanto voluntaria como forzosamente, el vendedor podrá ejercitar la acción reivindicatoria o una tercera de dominio para obtener su recuperación, siempre que no se oponga al principio de protección registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Desde el punto de vista del vendedor, aunque en virtud de la cláusula de reserva de dominio él siga siendo el propietario, tampoco puede disponer del bien en tanto el comprador esté cumpliendo la obligación de pago de los plazos a su vencimiento. El comprador no puede quedar indefenso ante una situación de la que es ajeno; si llegase a ocurrir se debería estar al contenido del artículo 1121 del Código Civil: "*el acreedor puede, antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho.*"

Se desestimó el recurso presentado.

En ésta sentencia se recogen los postulados que aparecen en el FUERO NUEVO de NAVARRA -aunque no se hace referencia a ella en ningún momento- relativos a la posibilidad de insolvencia de alguna de las partes, en concreto en esta sentencia se trata de la insolvencia del vendedor.

Como hemos visto ya, para algunos autores, la suspensión del traspaso de la propiedad al comprador es una solución abusiva, ya que favorece en exceso al vendedor y perjudica en la misma medida al comprador, en ésta línea citaré a R. BERCOVITZ. al fin ésta sentencia hace honor a la Justicia al tener presente la situación en la que se encuentran los compradores que deben atenerse a una cláusula de reserva de dominio, y por ello podrían verse afectados ante situaciones de insolvencia del vendedor.

A juicio de BERCOVITZ, esta sentencia recoge de forma tácita parte de la doctrina alemana que afirma la cláusula de reserva de dominio tiene como consecuencia directa la propiedad compartida del bien entre el comprador y el vendedor.

Como veremos más adelante éstas situaciones están perfectamente reguladas en las leyes 483 y 485 del FUERO NUEVO de NAVARRA.

La sentencia de 10 de diciembre de 1991 citando las de 15 de marzo de 1934 y de 10 de junio, referidas a la naturaleza y efectos del "pactum reservatium domini", según las cuales "la titularidad apta para la tercera es la

del vendedor en determinadas circunstancias más no la del cesionario respecto del que el traspaso es diferido interin no pague el precio convenido, con lo que su posición no se corresponde a la del dominio actual en relación al momento del embargo por el ejecutante- a que la doctrina y la jurisprudencia condicionan el éxito del tercerista”.

En esta sentencia se hace referencia a la cuestión recogida en el Decreto de 24 de julio de 1968 de viviendas de Protección Oficial y en concreto, al llamado “acceso diferido a la propiedad”.

La titularidad apta para la tercería es la del vendedor en determinadas circunstancias, no la del cesionario respecto del que el traspaso de propiedad es diferido interin no pague el precio convenido, “con lo que su posición no se corresponde a la de dominio actual-en relación al momento del embargo por el ejecutante-a la que la doctrina y la jurisprudencia condicionan el éxito del tercerista, sin que deban identificarse la perfección de la compraventa con el momento de adquisición de lo comprado, unificando dos instantes que no pueden confundirse, olvidando que la reserva de dominio si no altera la perfección, sí afecta a la perfección del contrato.”

Hechos

Se insta un procedimiento ejecutivo por el que una sociedad constructora reclama a su deudora, una cooperativa de viviendas, una determinada cantidad de dinero. Como consecuencia de dicho procedimiento ejecutivo resultan embargadas unas viviendas cuya titularidad correspondía a la deudora, pero que habían sido cedidas en el régimen de acceso diferido a la propiedad previsto en el Reglamento de viviendas de Protección Oficial.

Los cesionarios de la vivienda interponen una tercería que es estimada en primera instancia; en apelación la Audiencia revoca la anterior sentencia. Los cesionarios interponen recurso de casación al que se declara no haber lugar.

Aunque el fallo de ésta sentencia siga la pragmática relativa a la cláusula de reserva de dominio, es dudoso que la solución adoptada se corresponda con la realidad del caso.

La anterior sentencia de 19 de mayo de 1989 estableció una doctrina más “justa” y coherente calificando incluso la postura contraria como absurda: *“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”.

La cláusula de reserva de dominio ha sido considerada por algunas sentencias del Tribunal Supremo, así como por la doctrina como una garantía real a favor del vendedor.

En cualquier caso, si se considera que en la cláusula de reserva de dominio la propiedad sigue siendo del vendedor como su propio nombre indica, también es cierto que ese dominio ha quedado completamente limitado y no se trata ya de un derecho de propiedad del previsto en el artículo 348 del código Civil Por tanto, el vendedor tiene una titularidad sobre el bien que podría ser calificada como “sui generis”

El Tribunal Superior de NAVARRA dicta la sentencia de 17 de junio de 1992, cuyo resumen y comentario veremos a continuación, debido a su especial relevancia tanto en relación al contenido de la misma, como al hecho de tratarse de la directa aplicación del Derecho civil navarro,

Sentencia de 17 de junio de 1992 del Tribunal Superior de Justicia de NAVARRA.

1. HECHOS

D. Daniel E. compra mediante documento privado un piso a D. Juan C. el contrato privado lleva fecha de 9 de octubre de 1986 y con fecha 12 de marzo de 1988 el vendedor D. Juan C. demanda al comprador D. Daniel F. solicitando la resolución de dicho contrato en virtud de unos presuntos incumplimientos del comprador. Se desestima dicha pretensión.

Instó el embargo de dicho inmueble, se opone a la demanda alegando que la vivienda es propiedad de D. Juan C. quien resultó ejecutado en juicio ejecutivo, además en el contrato de compraventa entre D. Juan C. y D. Daniel E. se insertó una cláusula en la que se establecía que: “en garantía del íntegro y puntual pago del precio convenido y hasta en tanto no llegue éste a producirse, el establecimiento en favor de la vendedora de reserva de dominio sobre la vivienda y cuota de participación en elementos comunes objeto del presente contrato de compraventa”

Desde la resolución del pleito se ha intentado elevar a escritura pública el contrato no pudiendo llevarse a cabo debido a la negativa del vendedor D. Juan C. de levantar las cargas que pesan sobre el inmueble objeto del contrato.

El día 6 de septiembre de 1990 se dicta sentencia(en primera instancia) en la que se establece: “Estimar la demanda interpuesta por el procurador que representa a D. Daniel E. contra D. Manuel R. y D. Juan C. y en consecuencia, declarar que la propiedad del piso X corresponde al demandante, quedando sin efecto el embargo trabado sobre el mismo en juicio ejecutivo”.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero:

En éste fundamento se relatan las incidencias que han parecido más relevantes; así, el codemandado D. Juan C~ adquirió la vivienda objeto de la tercería, mediante contrato de compraventa seguido de la entrega de la C. a. en precio de cuatro millones ciento noventa mil pesetas, al tiempo que obtenía de la entidad vendedora dos créditos, constituyendo sendas hipotecas que garantizaban el precio de venta del inmueble.

D. Juan C. al no poder hacer frente a las obligaciones de pago de los créditos dirige una carta a la entidad vendedora en la que expresaba literalmente lo siguiente: “Me veo obligado a rogarles consideren revertido el piso a su propiedad, con recibo de las llaves del mismo y puesta a su disposición inmediata, comprometiéndome por mi parte a la firma de los oportunos documentos notariales en el momento en que sea requerido por ustedes”.

D. Juan C. otorgó poderes a empleados de la C. A. N. y en concreto, D. Fermin Goicoechea, quien actuando en nombre del poderdante vendió el piso a D. Daniel E. en cuatro millones ciento noventa mil pesetas y que debía abonarse en el plazo de tres meses, reservándose la vendedora la facultad de no admitir pagos parciales y el dominio del bien hasta que el total pago se produjera; sin embargo la entidad bancaria aceptó una entrega inicial de quinientas noventa mil pesetas.

Segundo:

En el primer motivo de ambos recursos, formulado en sede del artículo 692 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 359 de la misma ley, se impugna la sentencia de instancia por defecto en el desarrollo del motivo; según los recurrentes no está claro en ella “el fundamento jurídico de la sentencia en cuestión que fundamenta el fallo de

la misma". además, "siempre con la mira puesta en la ley 483 del FUERO NUEVO, hemos de adelantar que nuestra postura se va a inspirar netamente en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1989".

Se rechaza éste motivo al advertir que lo que realmente plantean éstos motivos son cuestiones de derecho sustantivo, que no tienen su cauce adecuado en la norma en que se amparan, referidos a la aplicación o inaplicación de la ley 483 del FUERO NUEVO de Navarra, a su interpretación y a la existencia o no de enriquecimiento injusto en favor del demandante recurrido.

Tercero:

Los segundos motivos se formulan al amparo del ordinal cuarto del artículo 1692 de la L. E. C., se imputa a la sentencia error en la apreciación de la prueba.

Los saldos deudores superaban el precio convenido ya en el contrato celebrado con D. Daniel E. El 9 de octubre de 1986.

El poder otorgado a los empleados de la C. A. N. Se revoca con fecha 5 de junio de 1987, lo que se les notifica notarialmente el 8 de marzo de 1988.

Estos dos motivos se rechazan porque lo que en realidad se denuncia es el error de unos hechos, declarados probados por el juzgador de instancia y que no han sido probados por las partes.

Cuarto:

El tercer motivo de ambos recursos se basa en el ordinal quinto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; se alega infracción por inaplicación del artículo 1253 del Código Civil argumentándose que la afirmación de hecho de la sentencia disidentida "Por ende el vendedor debería cancelar las dos indicadas hipotecas para así proceder formalización del nuevo préstamo a favor del comprador".

Se rechaza la impugnación porque la deducción efectuada en la sentencia se atiende a la lógica al establecer que el vendedor D. Juan C. debía cancelar las hipotecas que avalaban la finca.

Quinto:

Los cuartos motivos se amparan en el número 5 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se denuncia infracción por inaplicación de la doctrina jurisprudencia¹ contenida en las sentencias indicadas según la cual una sentencia del Tribunal Supremo no constituye jurisprudencias radicando la infracción denunciada en que la sentencia recurrida fundamenta su fallo en una sola sentencia dictada por la Sala Primera de dicho Tribunal, la de 19 de mayo de 1989.

Se rechaza éste motivo, puesto que no es ese el caso que aquí se plantea, ya que se refiere no a que la sentencia impugnada infrinja la jurisprudencias sino a que la misma realiza una determinada interpretación de un cierto efecto; la legitimación del comprador para ejercitar la tercería de dominio.

Sexto:

En el quinto motivo se plantea la aplicación indebida del artículo 11-2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se alega que se ha infringido dicha norma que ordena a los Tribunales rechazar, fundadamente, las "peticiones, incidentes y excepciones que se formulen con manifiesto abuso de derecho o entrañen fraude de ley o procesal".

Del estudio de la sentencia disentida se deduce con absoluta claridad que no es esa, la de la posible existencia de un abuso de derecho o un fraude procesal o de ley la "ratio decidendi" de su fallo, que se apoya, por modo esencial en una interpretación de los efectos del contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio en orden a la posición del comprador.

Se desestiman los motivos de referencia dado que el resto de la argumentación, en cuanto se relaciona con la aplicación e interpretación de la ley 483 del FUERO NUEVO, es objeto específico de los motivos sexto y séptimo de los recursos.

Séptimo:

En los sextos motivos se denuncia la inaplicación de los párrafos primero y segundo de la ley 483 del FUERO NUEVO de NAVARRA. Normas infringidas por la sentencia impugnada, puesto que se declara en la sentencia que el propietario es el comprador D. Daniel E.; si bien es cierto que la ley 483 del FUERO NUEVO de NAVARRA atribuye el ejercicio de la

acción de tercera al vendedor y establezca que quede a salvo el derecho del comprador para adquirir la propiedad mediante el pago íntegro del precio en los plazos convenidos sin determinar un medio procesal de defensa de ese derecho, que “quedaré a salvo”, del adquirente, cuestión que todavía no ha encontrado solución pacífica en la jurisprudencia ni en la doctrina.

Octavo:

Los motivos número siete de los recursos se amparan en la violación de los párrafos primero y tercero de la ley 483 del FUERO NUEVO.

Se vuelve a repetir el vicio señalado en la misma sede procesal que el anterior.

En éste punto se trata el problema principal de la sentencia: el establecimiento de la cláusula de reserva de dominio y su eficacia.

Haciendo mención de los artículos 6 y 23 de la Ley de 17 de julio de 1965 sobre la venta de bienes muebles; así como a una posible semejanza de dicho convenio con el contrato de acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial-artículos 132 a 135-del Reglamento aprobado por Decreto 2114/1968 de 24 de julio.

En el pacto de reserva de dominio hay que conjugar aspectos relacionados con su validez y eficacia, en ocasiones puesta en duda, su naturaleza jurídica y los efectos que de él se derivan en orden a la protección de los derechos de vendedor y comprador durante el periodo que media entre la perfección del contrato en su contenido obligacional y el momento en que se consuma el pago del precio establecido conforme al plazo estipulado; y poner en relación tales aspectos en supuestos como el presente: ejercicio de la tercera de dominio con la naturaleza y finalidad de ésta específica pretensión en su consideración procesal.

En el artículo 132 del Reglamento para la aplicación de la Ley de viviendas de Protección Oficial se establece que: “Por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquel le hay satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado”.

Se mencionan en éste considerando las sentencias de 11 de julio de 1983, de 10 de diciembre de 1991 y la ya señalada de 19 de mayo de 1989.

La validez y eficacia de la cláusula de reserva de dominio es aceptada de forma generalizada.

En cuanto a la transmisión del dominio, para unos está sometido a una condición suspensiva y para otros a una condición resolutoria.

En el FUERO NUEVO podría basarse la consideración como condición resolutoria en las leyes 484: "La falta de pago por el comprador de cualquiera de los plazos del precio facultará al vendedor para resolver el contrato"; y la ley 565 establece que: "Aunque no hubiese pacto de reserva de dominio en la compraventa, mientras el vendedor no pague el precio, la transmisión de dominio se presumirá sometida a condición suspensiva".

En relación a la tercería de dominio se cita la sentencia de 10 de junio de 1991 que reitera una constante doctrina jurisprudencial; "se encamina hacia una dirección muy precisa, cual es la de obtener el levantamiento de los bienes y su libre reintegro al haber del que formaban parte y se ven amenazados por la desmembración que determina su traba", o en expresión de la sentencia de 19 de mayo de 1989: "el levantamiento del embargo trabado sobre el mismo, o lo que es igual, sustraer de un procedimiento de apremio bienes no pertenecientes al patrimonio del apremiado".

La ley 483 previene que, habiendo pacto de reserva de dominio, cuya validez y eficacia presupone ésta norma y está amparada por el principio de libertad civil -ley 7-.

El vendedor puede ejercitar la tercería de dominio, ya que el efecto de la transmisión de la cosa queda diferido hasta el pago total y obliga a aquel a no disponer de la cosa, imponiéndole así una limitación que afecta a su reservado derecho de propiedad, y dispone, en cuanto a los derechos del comprador, si la venta se ha inscrito en Registro público, añadiendo, en su párrafo tercero que en caso de "embargo de bienes, concurso o quiebra del vendedor quedará a salvo el derecho del comprador mediante pago íntegro del precio en los plazos convenidos"; no hay nada que impida llegar a una conclusión concorde con la de la indicada sentencia de 19 de mayo de 1989 en cuanto ésta sienta la conclusión de que el vendedor con pacto de reserva de dominio carece de poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa) de la cosa a tercero, como nada se opone tampoco a la tesis de que tal convenio constituye una garantía de cobro del precio aplazado, y de éste pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, consideración ésta última que, como ya se ha indicado en el último inciso del párrafo 3º de éste mismo fundamento de derecho, tiene apoyo en las leyes 484 y 565 del FUERO NUEVO de NAVARRA.

Queda por determinar la vía que en aplicación del Derecho foral de NAVARRA puede seguir el comprador para obtener la debida protección de

su derecho de adquisición y, a juicio de ésta Sala, en atención a las normas procesales, ésta no puede ser otra que la tercería de dominio; cuando un acreedor del vendedor ha obtenido el embargo del bien objeto de la compraventa con reserva, puesto que el FUERO NUEVO no indica otro medio que permita obtener aquella finalidad de protección de un derecho que, ciertamente, no alcanza la condición de un derecho real "ius in re", pero sí los de in "ius ad rem" o expectativa real de adquisición, sobre el que los acreedores del comprador, que no pueden ejercerlos por subrogación sí pueden proceder judicialmente para cobrar sus créditos.

Esa tercería de dominio para la que se considera legitimado al comprador con reserva de dominio es una acción una tanto atípica, en cuanto la tercería de dominio, en su sentido propio, presupone la integración de la propiedad en el patrimonio del accionante, lo que no se da en aquel caso; circunstancia de atipicidad que de algún modo debe reflejarse en la situación que se declara, siempre de modo que permita obtener la finalidad esencial de la acción, el levantamiento de la traba que perjudica el derecho expectante del comprador, por lo que parece que no debe declararse el dominio de éste, sino la existencia del derecho que realmente tiene sobre la cosa, levantando así el embargo, sin perjuicio de que los acreedores del vendedor puedan embargar el derecho que a éste corresponde.

En éste limitado sentido debe acogerse el motivo que se analiza, casando por ello de forma parcial, la sentencia impugnada en cuanto, de modo incondicionado, declara el derecho del dominio del recurrido, siendo así que no le corresponde con esa plenitud que del fallo disentido se deduce, a lo que no puede oponerse el hecho de que, en éste caso, el adquirente no haya pagado la totalidad del precio en el plazo convenido, porque acreditado está, como declara la sentencia recurrida, que de ese incumplimiento no le es imputable, sino que se debe a dificultades que ha opuesto el vendedor.

Noveno:

En los octavos motivos de los recursos se alega infracción de los artículos 1,7 del Código Civil en relación con el artículo 1,1 del mismo cuerpo legal y al ley 2 del FUERO NUEVO de NAVARRA en cuanto, se argumenta en sustancia, la sentencia recurrida no se atiende, como es obligado, al artículo 7 del código Civil al sistema de fuentes establecidas por las otras dos normas, porque "se fundamenta principalmente en una única sentencia del Tribunal Supremo".

Se rechazan los motivos que se analizan por las mismas razones que las expresadas en el ordinal cuarto. ya que la sentencia mencionada no se

fundamenta en la doctrina o tesis mantenida por el tribunal Supremo en una sola sentencia, valiéndose de ella como si de una fuente del derecho se tratan, sino que la utiliza en apoyo de una interpretación de los efectos que, de una compraventa con pacto de reserva de dominio, derivan para el comprador antes de que se haya abonado la totalidad del precio pactado, conforme al ordenamiento.

Décimo:

En los novenos motivos de casación al amparo del número 5° del artículo 1692 de la L. E. C. Se imputa a la sentencia impugnada la inaplicación del artículo 1281 1° del Código Civil y la ley 490 -1° del FUERO NTJEVO; infracción que radica según ellos, en la interpretación ilógica, desorbitada y contradictoria de las cláusulas segunda, tercera y quinta, párrafo 1° del contrato de compraventa.

Los motivos han de ser rechazados, no ya porque la interpretación de los contratos es función del juzgador de instancia, sólo revisable en casación cuando la efectuada llegue a conclusiones ilógicas, absurdas o contrarias a la ley, sentencias del Tribunal Supremo de 12, 18 y 20 de diciembre de 1991, sino porque lo que realmente plantean estos motivos no es la existencia de un error hermenéutico -el tribunal de instancia no vulnera la literalidad de las cláusulas de referencia-, sino que impugnan la conclusión de la sentencia de que disienten que, respetando el tenor literal del contrato, determina el efecto que de él se deriva en orden a la protección de los derechos que, en su virtud adquirió el comprador, y concretamente el que le asiste para ejercitar la acción de tercería de dominio frente al vendedor y un acreedor de éste.

Undécimo:

Bajo el número décimo de ambos recursos se articulan los motivos en los que se denuncia infracción por inaplicación del artículo 1255 del Código Civil y la ley 7 del FUERO NUEVO de NAVARRA.

El doble motivo merece igual rechazo que el anterior y por idénticas razones, la sentencia que se impugna no infringe la ley del fuero Nuevo que consagra el principio de libertad civil o "paramiento fuero vienze", sino que lo que determina es uno de los efectos jurídicos que en orden a la protección de los derechos del comprador con pacto de reserva de doniinio deriva de la existencia de tal pacto.

Duodécimo:

En los números once se impugna la sentencia por infracción por inaplicación del artículo 1278 del Código Civil al confirmar aquella la sentencia de primera instancia: "que estima la tercera de dominio interpuesta por el señor F. Declarando que éste es el propietario de la vivienda en cuestión, a pesar de que dicho Sr. F. Compró la vivienda con reserva de dominio en favor del vendedor"

Decimotercero:

En los motivos duodécimos de ambos recursos se amparan en el ordinal 5º del artículo 1692 de la L. E. C., se denuncia infracción del artículo 1257 del Código Civil, en cuanto el fallo de la sentencia impugnada se funda en el hecho de que la "Caja de ahorros y el comprador convinieron como forma de pago una entrada, ya satisfecha y un resto a través de un préstamo hipotecario".

Se vienen a sustanciar cuestiones de hecho ya analizadas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto de ésta sentencia en cuanto fueron objeto de los motivos segundo y tercero de los recursos, con otra de interpretación del contrato, motivos octavos y fundamentos de derecho noveno, junto con el problema jurídico que plantean con una argumentación que no puede admitirse como válida por lo que éstos motivos han de decaer ya que se prescinde del hecho probado y impugnado de que el contrato de compraventa entre el señor C. y el señor F. Se gestionó y concertó por persona que a su condición de apoderado de la C. a. N. Unía la de mandatario del vendedor a quien no puede calificar de tercero en dichos acuerdos.

Decimocuarto:

Se impugna la sentencia por inaplicación del artículo 1254 del Código Civil.

Estos motivos se analizan en los fundamentos séptimo y octavo de ésta sentencia.

Decimoquinto:

Con el número decimocuarto se articulan sendos motivos denunciando la infracción por inaplicación del artículo 1256 del Código Civil.

Analizado ya en los fundamentos de derecho séptimo y octavo de ésta sentencia, el sentido en el que debe entenderse esa declaración del derecho del comprador con pacto de reserva de dominio, el motivo que se estudia debe ser rechazado, no solo porque es cierto modo reproduce los que en aquellos fundamentos se estudió, sino porque en su formulación concreta, incurre en un patente error de aplicación aún en el supuesto de una compraventa sin pacto de reserva de dominio, con aplazamiento de pago del precio, seguida de tradición, con la consiguiente traslación de la propiedad en favor del comprador, queda al arbitrio de éste la consumación del aspecto obligación del contrato mediante el pago de la parte del precio aplazado, ni en la regulación propia del Código civil ni en la del FUERO NUEVO de NAVARRA, porque aún transmitido el dominio, siempre queda al vendedor la acción resolutoria del contrato por incumplimiento del comprador.

Decimosexto:

En el decimoquinto motivo de ambos recursos se denuncia por infracción por inaplicación de la ley 508 del FUERO NUEVO de NAVARRA, reguladora del enriquecimiento sin causa.

Este tema no se planteó por ninguno de los demandados recurrentes en la fase de alegaciones.

Las sentencias de 30 de enero de 1991 y 8 y 21 de enero de 1992 establecen que no son admisibles en casación las cuestiones nuevas, no planteadas en el periodo expositivo del litigio, porque su admisión supondría incurrir en vicios de incongruencia.

Decimoséptimo:

En los decimosextos motivos de los recursos se denuncia por inaplicación de la ley 355 del Fuero nuevo de Navarra y la ley 18 del mismo Fuero.

Se suscita así desde otra perspectiva un problema cuya resolución entraña evidente dificultad, ya propuesto y analizado en los fundamentos de derecho séptimo y octavo de ésta sentencia: el de la protección de los derechos del comprador.

Decimoctavo:

El decimoséptimo motivo formulado sólo por el señor R. Se ampara en el ordinal 5º del artículo 1692 de la L. E. C. y denuncia la infracción por inaplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, de los artículos 606 y 1225 del Código Civil y de la doctrina contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1949, 18 de mayo de 1963 y 20 de junio de 1975, alegando que la sentencia impugnada infringe las indicadas normas sustantivas y la jurisprudencia, ya que no tenía conocimiento del contrato de compraventa, puesto que "como es obvio, dicho contrato no está inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad".

El motivo se refiere sin duda a la condición de tercero del acreedor embargante y a que, en consecuencia, su derecho no puede verse afectado por dicho negocio jurídico, cualquiera que puedan ser sus efectos, por no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad.

El derecho del señor E. es el de un acreedor cuyo crédito goza de la garantía de un embargo.

Al acreedor le afectan los actos de disposición que el deudor realice: en fecha anterior a la del embargo.

Decimonoveno:

Procede casar la sentencia impugnada y revocar la del juzgado, resolviendo ésta en lo procedente, estimando en parte la demanda conforme a lo que resulta del fundamento de derecho de anterior referencia, en el sentido de declarar que el actor tercerista es titular de un "ius ad rem" o expectativa real de adquisición del bien objeto del litigio y ordenar el levantamiento del embargo trabado, sin perjuicio del derecho del acreedor embargante de obtener el embargo de los derechos que al vendedor pertenecen, dejando a salvo los que correspondan al comprador.

Vigésimo:

No procede hacer especial imposición en las costas devengadas en ésta fase procesal, ni de las causadas en las instancias.

FALLAMOS:

D. Daniel F. Tiene el derecho de adquirir, mediante el pago íntegro del precio pactado, la propiedad de la vivienda objeto del contrato de compraventa, y en consecuencia puede dejar sin efecto el embargo trabado sobre la referida finca.

IV. BIBLIOGRAFIA

M.A. ALBALADEJO: Derecho Civil, Derecho de bienes, Barcelona 1989. Derecho Civil. Introducción. Barcelona 1985.

AMOROS GUARDIOLA: El pacto de reserva de dominio en los bienes inmuebles. R. C. D. 1.1972.

J. ATAZ: Comentario a la sentencia de 10 de diciembre de 1991. Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil número 28.

V. BALDO DEL CASTAÑO: Régimen jurídico de las ventas a plazos. Madrid. Edit. Tecnos 1984.

L. BARBIERE: Garanzia del credito e autonontia privata. Napoli 1971.

R. BERCOVITZ: La cláusula de reserva de dominio. Comentario en Cuadernos Civitas n°201990.

It BERCOVITZ: Cuadernos Civitas 1987.

M. BIANCA: La vendita e la permuta (Trattato di Dinitto Civile Italiano) Torino 1972. Diritto Civile, vol ffl, "Il Contrato", Milano 1984.

A. BLOMEYER Studien zur Bedingungslehre, vol. II. Berlin, 1939.

J.E. BUSTOS PUECHE: Teoría general sobre los derechos reales de garantía, con especial atención al pacto comisorio. Anuario de Derecho Civil, abril-junio 1990.

B. CAMY SANCHEZ-CAÑETE: Garantías patrimoniales. Estudio especial de la hipoteca. Pamplona 1993.

J. CARAMES PUENTES: Algunas garantías inmobiliarias atípicas o indirectas. Estudios Deusto 1981.

J. CASSO: La compraventa a plazos con reserva de dominio. Cuestiones de Derecho privado de nuestra postguerra. Barcelona 1942.

CASTAN TOBEÑAS: Derecho Civil español común y foral. Madrid 1987.

G. CATTANEO: Riserva della proprietà e aspettativa reale. RTDPC 1965; págs. 945 a 992.

Y. CFTAPUT: Les clauses de reserve de propriété. JCP 1981, n°3017.

CONSEJO DE EUROPA: Doc. CI-DC (80)6, Estrasburgo 19 de diciembre de 1980.

J. COSTA: La libertad civil y el Congreso de jurisconsultos aragoneses.

CUADERNOS DE CORTES: Tomo 1 y II.

L. CUTNI-IA GONÇALVES: Tratado do Direito Civil, vols. 1, 111, vifi y XI. Coimbra 1934.

F. DECASTRO: Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad, a. D. C.1982.

J.L. DE LOS MOZOS: Acceso diferido a la propiedad de la vivienda. R. C. D. 1. 1969.

P. DE PABLO CONTRERAS: Derecho Civil Foral. t 1. Pamplona 1990.

Y. DEMOURES: La yente avec réserve de propiété et la loi du 12 rnai 1980.

L. DIEZ PICAZO: Autonomía privada y derechos reales. R. C. D. 1.1976. Fundamentos de derecho Civil. Edit. Tecnos. Madrid 1990.

DOCUMENTO DE LA COMISSION III 767/77, febrero 1978.

J. A. DORAL GARCIA:

- Las garantías reales en el FUERO NUEVO de NAVARRA en Conferencias sobre Derecho Foral. Facultad de Derecho de San Sebastián. Universidad de Bilbao. Curso 1975-76.
- Autonomía y solidaridad del dominio, principios informadores de las titularidades reales ". It L. y J. 1977.La fase de seguridad en la hipoteca. Madrid 1977.
- La noción de orden público. Edil EUNSA 1967.
- Orientaciones actuales sobre el futuro del contrato. Separata delvolumen VI en homenaje a Juan Berchains VALLET DE GOYI'ISOLO. Reparación y sanción. El cumplimiento de las obligaciones en forma específica.A.D.C. Julio—Agosto 1993.

A. D'ORS: "Credittum y contractus ". A. H. D. E. 1956. Conventiones y Contractus ". A. H. D. E.1976. Derecho Privado Romano. Edit. EUNSA Pamplona 1977.

ENNECERUS: Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas. Edlit. Boch.

LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL DE NAVARRA

J. FERRANDIS VILELLA: Introducción al estudio de los derechos reales de garantía. A. D. C.1960

E. FERNANDEZ ASIAIN: Principios generales del derecho navarro. Estudio General de NAVARRA. Curso de Derecho Foral.

A. FERNANDEZ-GOLFIN APARICIO: Influencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales. Revista de Derecho Notarial ; enero-marzo 1989.

A. De FUENMAYOR CHAMPIN: La propiedad privada y su función social. FUERO RECOPIADO DE NAVARRA: en colaboración, Abadía Escolá,

Aizpún Saritafé, Aizpún Tuero, Arellano Dihinx, Arriaga Sagarra, Fernández Asiaín, Galán Elgart, García- Granero, Pueyo Bonet, Salinas Quijada y Santamaría Ansa. Pamplona 1959.

G. GARCIA VALDECASAS: La posesión. Edit. Comares 1987.

GIMENEZ-ARNAU: Las condiciones en el Registro de la Propiedad. Conferencia sobre derecho Inmobiliario Registral. Centro de estudios hipotecarios.

GIURISPRUDENZA ITALIANA: Sentencia 27 de febrero de 1991. Gennaio 1992.

F. J. GOMEZ GALLIGO: Transcripción de condición resolutoria en garantía de precio aplazado. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral; noviembre-diciembre 1992 n° 613.

It M. GOODE: traducido en la obra citada de SANCHEZ LORENZO.

A. GULLON BALLESTEROS: Curso de Derecho Civil. Contratos en especial. Responsabilidad extracontractual. Edit. Ternos Madrid 1968.

M. IGLESIAS CUBRIA: Los derechos patrimoniales eventuales (Estudio de las situaciones jurídicas de pendencia). Oviedo 1961.

M. KASER: Compraventa y transmisión de la propiedad en el Derecho romano y en la dogmática moderna. Valladolid 1962.

V. LACARRA: Instituciones de Derecho Civil. Biblioteca de Derecho Foral 1965.

J. L. LACRUZ BERDEJO: Lecciones de Derecho Inmobiliario. Madrid 1988. Elementos de Derecho Civil. Madrid 1991.

LEMONTEY: Vers un droit europeen de la fauallite. Travaux com. Fr. Dr. Inter. Priv. 1971-73.

J. LOPEZ-JACOISTE: Los Principios generales en la codificación foral. It C. D. 1. 1966.

V. MAGARJLÑOS BLANCO: Eficacia y alcance de la cláusula resolutoria en garantía del precio aplazado en la compraventa de bienes inmuebles. a. D. C. Enero-febrero 1992.

A. MARTIN-SERF: L'interpretation extensive des suretés réelles en droit commercial en Revue de droit commercial et de droit econornique.1980.

C. MARTINEZ DE AGUIRRE: Las ventas a plazos de bienes muebles.Madrid 1988.

MARTINEZ GIL:"La condición resolutoria en la compraventa de inmuebles". Conferencia en el Colegio Notarial de Madrid, 13 de febrero de 1992.

MARTINEZ SANCHIZ:"El deterioro del pacto resolutorio en la jurisprudencia registral". anuario Derecho Civil, octubre-noviembre 1989.

MAS ALCARAZ: El pacto comisorio. Estudios de Derecho privado. Madrid 1965.

MULLERAT;El pacto comisorio en la compraventa de inmuebles. A.D C.1971.

J. NAGORE YARÑOZ: Ponencias de la Recopilación Privada.

A. NATUCCI: La tipicitá dei diritti reali. Padova-Cedan 1988.

P. OERTMAMN: La reserva de dominio en la compraventa. Revista de Derecho privado 1930.

P. ORSCHEIDT: Possesion et clause de resérve de propiété en droit français et allemand. RIDC 1983, n°4,págs 167 a 786.

A. M. PERALTA: A posição jurídica do comprador na compra e venda com reserva de propriedade. Libraria Airmedina. Coimbra 1990..

PEREZ-GONZALEZ y ALGUER: Notas al Derecho de Obligaciones de ENNECERUS-LEHMANN. Barcelona 1935.

H. PLANITZ: Principios de derecho Privado germánico. Edit Boch 1957.

A. PERROT: La vente á réméré de valeurs mobffiers.1993.

J.PUIG BRUTAU: Fundamentos de Derecho Civil. Tomo ifi. Edic.1983.

J. PUIG PEÑA: Compendio de Derecho Civil. Edit. Aranzadi.

RECOPIACION PRIVADA: García - Granero, Nagore Yamo, Aizpún Tuero, D'Ors Pérez Peix, López - Jacoiste, Arregui Gil, Santamaría Ansa y Salinas Quijada.

L. RTGATJD: El Derecho Real. Edit. Reus. Madrid 1928.

J. ROAN MARTINEZ: Líneas generales de la ley española de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. Revista notarial 1956.

E. ROBINE: La dause de réserve de propriété depuis la loi du 12 mai 1980. Jurisprudence française. 1990.

R. ROCA SASTRE: Derecho Civil Común. Tercera edición. Derecho Hipotecario. Edit. Boch 1968.

J. RUBIO: Negocio jurídico indfrecto.

E. RUBIO TORRANO La Revista Jurídica de NAVARRA n° 2 julio-diciembre 1986.

- El mandato de crédito (a propósito de la ley 526 del FUERO NUEVO de NAVAS). Revista jurídica de NAVARRA. Juliodicembre de 1986.
- El pacto de retroventa. Madrid 1990.

RUGGERO Instituciones. Edición española.

RUIZ MARTITNEZ Precio aplazado, artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. It C. D. 1.1948.

SANCHEZ LORENZO La venta de mercancías con pago aplazado y cláusula de reserva de dominio en el Derecho Comunitario. R. C. E. A. 1986.

F. SANCHO REBULLLLDA Los derechos reales atípicos en el FUERO NUEVO de NAVARRA en Conferencias sobre Derecho foral. Facultad de derecho de San Sebastián. Universidad de Bilbao. Curso 1975-76. El sistema de los derechos reales en el Fuero Nuevo de NAVARRA. A. D C. 1974.

R. SEBICK Garantías mobiliarias en Derecho alemán. Ternos. Madrid 1990.

M. SESTA Le garanzie atipiche. Padova 1988.

D. TALLON: Reflexions comparatives sur la reserve du propriété et les differents modes de credit mobilier. Munnich 1975.'

I. TAPIA Las condenas no pecuniarias. (Ejecución de sentencias de dar, hacer o no hacer). Pactiltad de DERECHO de Palma de Mallorca. 19⁸⁴.

UNCITRAL Estudio de las garantías reales. Doc. A/CN 9/131 de 15 de febrero de 1977.

A. YAGÜEZ: El Proyecto de Convención Europea sobre la cláusula de reserva de dominio simple. R. C. D. 1. N° 556 1983.

J. VALLET DE GOITISOLO: Plenitud y equilibrio en las antiguas fuentes del Derecho foral Anuario de Derecho aragonés.1968

- Estudios sobre Derechos de cosas. Madrid 1973.
- Estudios sobre garantías reales. Edit. Montecorvo 5. a. 1984.

J. VIDAL MARTÍNEZ: La venta en garantía en el Derecho civil común español. Estudio jurisprudencial y ensayo de construcción doctrinal. Edit. Civitas 1990.