

**PACTO COMISORIO
Y
PACTO DE RESERVA
DE DOMINIO**

CONCEPTO DE PACTO COMISORIO

Se trata de una estipulación introducida en el contrato de c/v por la que se establece que si el comprador no paga el precio convenido en el término señalado en el contrato, tendrá lugar de pleno derecho la resolución de la venta.

ANTECEDENTES DEL PACTO COMISORIO

- ❖ Ya las Partidas se ocupaban de este pacto, y era admitido siempre y cuando no fuese en contra de las mismas leyes o contra las buenas costumbres.
- ❖ La Ley 38 (del Digesto Justiniano) regula la *Lex Comissoria*, por la cual se admite la cláusula de que si el precio no es pagado dentro del plazo, el vendedor puede revocar el contrato.

NATURALEZA JURÍDICA DEL PACTO COMISORIO

- ❖ Teoría de la condición resolutoria: se encuentra recogida en el art. 11 de la Ley Hipotecaria. La condición sería resolutoria porque el cumplimiento de la misma determinaría la pérdida de los derechos adquiridos.
- ❖ El pacto comisorio como cláusula: constituye una cláusula resolutoria. No es más que un pacto de resolución de la c/v.

DOCTRINAS DEL PACTO COMISORIO

- ❖ No se hace referencia alguna en el CC. No tiene ningún tipo de efectos y si se pusiese en el contrato se consideraría como no puesto. El art. 1504 CC se considera una condición resolutoria tácita.
- ❖ El art. 1504 CC hace referencia al pacto comisorio, pero tan sólo referido a bienes inmuebles.

PROHIBICIONES DEL PACTO COMISORIO

- ❖ El CC lo prohíbe en los contratos de prenda, hipoteca y anticresis.
- ❖ Art. 1859 CC: *“El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca ni disponer de ellas”*.
- ❖ Art. 1884 CC: se prohíbe aquella cláusula adjunta al contrato de prenda, anticresis o hipoteca, a través de la cual si el deudor incumplía el acreedor era autorizado a apropiarse de la cosa mueble o inmueble.

INTRODUCCIÓN PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

Se trata de uno de los problemas en cuanto a la vinculación jurídica entre la c/v y la transmisión de la propiedad.

Cuestionada, ya que supone la derogación convencional del art. 690 CC y, a pesar de que la Jurisprudencia acoge la reserva de dominio, se discute su existencia. No obstante, la última palabra la tiene el legislador, quien rechazará aquellos pactos que entienda opuestos en relación a las leyes y buenas costumbres.

CONCEPTO DE LA RESERVA DE DOMINIO

La reserva de dominio es considerada como una cláusula accesorio del contrato de c/v por el que el vendedor se asegura el cobro del precio aplazado, mediante la retención del derecho de propiedad, a pesar de la entrega inmediata de la cosa al comprador para su uso y disfrute.

NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO

La reserva de dominio:

- ❖ Como condición suspensiva: considera a esta c/v como una venta sujeta a la condición suspensiva del íntegro pago del precio.
- ❖ Como condición resolutoria: estima que la propiedad del bien pasa inmediatamente, tras el perfeccionamiento del contrato, y posterior tradición, al comprador.
- ❖ Como derecho real de garantía: ve en la reserva de dominio un auténtico derecho real de garantía.

CARACTERÍSTICAS DE LA RESERVA DE DOMINIO

Según la sentencia de 10 de junio de 1958:

- ❖ No es contraria a la c/v.
- ❖ No viola los límites del art. 1255 CC (autonomía de la voluntad de las partes).
- ❖ El vendedor sigue siendo el propietario de la cosa vendida al someter la transmisión de la propiedad a una condición suspensiva.
- ❖ El comprador es un precarista que responde, por apropiación indebida, si dispone de ella.
- ❖ Constituye una garantía de pago.

FUNCIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO

El vendedor que da pero no recibe todo lo pactado se arriesga a no cobrar el precio aplazado y a perder el bien vendido, por ello se protege:

- ❖ Mediante el aumento del precio y la estipulación de determinadas cláusulas contractuales.
- ❖ Obteniendo garantías para el cobro del precio aplazado, encontrándose entre ellas, la reserva de dominio.

Así la reserva de dominio presenta: un derecho de realización del valor del bien vendido y en su caso el derecho de preferencia al cobro sobre lo obtenido, y la posibilidad de recuperar el bien vendido a plazos.

FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO

La función que cumple es la de garantía del cobro del precio por el vendedor, sea porque se aplazó en su integridad, sea porque se fracciona el pago; por lo que puede tener interés, y ser pactada, en todas aquellas ventas en las que el pago del precio tiene lugar después de haberse entregado la cosa vendida: ya sea inmueble; ya sea mueble susceptible de caer bajo la órbita de la LVP; ya esté excluido de ésta.

FIGURAS AFINES A LA RESERVA DE DOMINIO

- ❖ “Leasing financiero”: el arrendador adquiere un bien para arrendar su uso y disfrute, durante un plazo de tiempo determinado contractualmente; a cambio, el arrendatario esta obligado a pagar una cantidad periódica.
- ❖ Pacto de no otorgar escritura pública hasta el pago del precio: es una solución semejante, por la que se ha de documentar privadamente con el pacto de que no se otorga escritura pública de venta hasta que no se abone la totalidad del precio.

- ❖ Enajenación fiduciaria: se realiza una atribución patrimonial que sobrepasa el fin perseguido, obligándose a la vez, el que la recibe, a usar de ella sólo dentro de los límites de aquel fin y a la posterior restitución de lo adquirido.
- ❖ C/V sin traditio: la posición del comprador cuando no media traditio, tiene en común con la del adquirente un dominio reservado por el que ninguno de ellos es propietario de la cosa vendida.

EFECTOS DEL PAGO DE RESERVA DE DOMINIO

El vendedor que se desprende de la cosa pretende garantizar sólo derecho al cobro del precio.

El cumplimiento del pacto depende de la voluntad del comprador. Cumplida la garantía, los efectos se retrotraen al día en el que se constituyó la obligación (art. 1120 CC). Antes del cumplimiento, el acreedor puede ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho (art. 1121 CC); y si la cosa se deteriora sin culpa del deudor, el menoscabo es de cuenta del acreedor, y también lo será si la cosa comprada mejora por su naturaleza o el tiempo (art. 1123 CC).

EL PAGO EN LA C/V CON RESERVA DE DOMINIO

- ❖ Efectos del pago en el término pactado.
- ❖ Derecho a anticipar el pago del precio.
- ❖ Derecho al pago retardado.
- ❖ Vencimiento anticipado del plazo.

Efectos del pago en el término pactado.

El pago del precio provoca la transmisión *ipso iure* de la propiedad.

En el supuesto de que el pago del precio se fraccione en varios plazos, tal efecto se produce por el pago del último siempre que los anteriores también hayan sido satisfechos.

También se admite la posibilidad de un pacto por el que la propiedad se vaya transmitiendo al comprador progresivamente y en proporción, a medida que efectúa los pagos parciales.

Derecho a anticipar el pago del precio

- ❖ C/V sujeta a la Ley de Ventas a Plazos (LVP): en la c/v a plazos, el aplazamiento del pago total es un beneficio del comprador.
- ❖ C/V no sujetas a la LVP: el art. 1127 CC dispone que *“siempre que en las obligaciones se designe un término, se presume establecido en beneficio del acreedor y deudor, a no ser que del tenor de aquellas o de otras circunstancias resultara haberse puesto a favor puesto en favor del uno o del otro”*. En consecuencia, el comprador no puede anticipar el pago en contra de la voluntad del vendedor que podrá rechazarlo sin por ello incurrir en mora *credendi*.

Derecho al pago retardado

En caso de incumplimiento del adquirente, el vendedor tiene derecho a optar entre exigir el cumplimiento o instar la resolución.

Hasta que no se haya resuelto el contrato, nada impide que el comprador pague y, en el caso de ventas sujetas a la LVP, ésta normativa rechaza el retraso en el pago de uno de los plazos.

Vencimiento anticipado del plazo

Una de las cláusulas que se insertan en los contratos de ventas a plazos es el de la decadencia del término, que determina el vencimiento de la totalidad del pago pendiente en el caso de no pagar puntualmente uno o varios plazos.

Tratándose de ventas sujetas a la LVP, el art. 11 dice que *“si el comprador demora el pago de dos plazos o del último de ellos, sin perjuicio de lo que dispone el art. 13, podrá optar entre exigir el pago de todos los plazos pendientes de abono o la resolución del contrato”*.

Por el contrario, en los supuestos de ventas no sujetas a la LVP, y en defecto de pacto, el art. 1129 CC acoge una serie de casos que tienen como denominador común el que se trate de situaciones de sobrevenida pérdida de la confianza en el deudor y de la necesidad de conceder al acreedor una protección más vigorosa.

EL INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR EN EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

El vendedor ante incumplimiento del comprador podrá optar entre:

- ❖ El ejercicio de la reserva de dominio.
- ❖ La resolución o el ejercicio forzoso.

El ejercicio de la reserva de dominio

La recuperación del bien que es el efecto perseguido por el vendedor será suficiente con la aplicación de los artículos siguientes:

- ❖ Art. 11 de la LVP en el supuesto de bienes muebles sometidos a esta ley.
- ❖ Art. 1124 CC para el resto de los bienes.

La resolución o el ejercicio forzoso

El vendedor pretende que se le imponga al deudor coactivamente el pago del crédito aplazado y no satisfecho.

Esto se deberá a una sentencia condenatoria no satisfecha. Debido a ello se acudirá a la ejecución forzosa.

Con la ejecución forzosa se embarga el bien y posteriormente se produce la venta judicial.

EL INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR EN EL PACTO CON RESERVA DE DOMINIO

Según el art. 1461 CC el vendedor esta obligado a:

- ❖ La entrega del bien vendido.
- ❖ Saneamiento de la cosa objeto de venta.

La entrega del bien vendido.

Si no se entrega el bien:

- ❖ Ventas sometidas a la LVP, según su art. 2 si no hay entrega no hay contrato, por tanto tampoco habrá incumplimiento de contrato.
- ❖ Si se entrega otra cosa distinta a la pactada, sería un auténtico supuesto de incumplimiento contractual, amparándonos en el art. 1124 CC.

Saneamiento de la cosa objeto de venta

La aplicación de las reglas generales del CC para el saneamiento:

- ❖ Por vicios ocultos, defectos de la cosa vendida, aplicando los arts. 1484 y 1485 CC.
 - ❖ Por evicción, aplicamos el art. 1478 CC.
- Siempre será aplicable el art. 1124 CC, al margen de las dos anteriores.

RIESGOS Y FRUTOS EN LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

- ❖ RIESGOS: La transmisión del riesgo sobre la cosa, pasan al comprador con la entrega de la cosa (art. 333 del Código de Comercio).
- ❖ FRUTOS: Según el art. 1468 CC, *“todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato”*.

LA POSICIÓN DEL COMPRADOR Y LOS TERCEROS

Los terceros que traen causa del vendedor, es decir, los que influyen en el normal desarrollo de la relación jurídica existente entre el vendedor y el comprador, deriva de alguna relación jurídica existente entre terceros y el vendedor.

Según el art. 1124 CC y 11 de la LVP, las acciones protectoras de las partes en los conflictos no alcanzan la esfera de los terceros.

EMBARGO DEL BIEN SUJETO A RESERVA DE DOMINIO POR UN ACREEDOR DEL VENDEDEDOR; TERCERÍA DEL COMPRADOR

Los acreedores sólo pueden embargar el resto del precio aplazado aún no satisfecho (arts. 1121 y 1124 CC y 11 LVP)

DOBLE VENTA EN EL PACTO CON RESERVA DE DOMINIO

Realizada una venta a plazos con reserva, el vendedor lleva a cabo una nueva enajenación del bien a favor de una tercera persona. Se puede distinguir:

- ❖ Reserva de dominio inscrita en un registro público.
- ❖ Reserva de dominio oculta frente a terceros.

LA COMPRA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO A FAVOR DEL VENDEDOR

Dos situaciones de crisis patrimonial:

- ❖ La reivindicabilidad del bien que se encuentra en posesión del comprador.
- ❖ Sometimiento del comprador a las reglas propias de las situaciones de crisis patrimonial.