

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

RESUMEN: A lo largo del presente informe, se examina desde la perspectiva doctrinaria, normativa y jurisprudencial el pacto de reserva de dominio que se regula en el artículo 458 del Código de Comercio. A los efectos, se incorporan sus generalidades, así como su naturaleza jurídica y carácter condicional. Posteriormente, se establece la diferencia respecto del Pacto de Retroventa, así como los efectos obligacionales que surgen entre las partes contratantes. Por último, se incorpora un extracto jurisprudencial, donde se hace un análisis de la figura en estudio, diferenciándola de otras similares como el arrendamiento o el leasing.

Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Generalidades y Concepto del Pacto de Reserva de Dominio. . .	2
b. Naturaleza Jurídica del Pacto.....	4
c. Carácter Condicional del Pacto.....	5
d. Diferencia entre los Pactos de Reserva y de Retroventa.	7
e. Efectos entre las Partes y Contenido de la Garantía.....	8
i. Contenido Obligacional.....	8
ii. Contenido Real.....	9
2. Normativa.....	13
a. Código de Comercio.....	13
3. Jurisprudencia.....	13
a. Diferencias del contrato de arrendamiento o de leasing con la reserva de dominio.....	13

DESARROLLO:

1. Doctrina

a. Generalidades y Concepto del Pacto de Reserva de Dominio

[MONTALBÁN ROVERA, Rodney]¹

"Según Karl Larenz, "Por reserva de dominio entendemos el pacto entre vendedor y comprador, de una cosa mueble por el cual la propiedad sobre la misma permanece en el vendedor, a pesar de haber sido entregada al comprador, hasta el pago total del precio". Continúa manifestando el autor que la cláusula de reserva de dominio se muestra en consecuencia como una garantía de pago para el vendedor, pues la propiedad del bien será traspasada hasta el íntegro pago del precio, momento hasta el cual el comprador podrá disfrutar, poseer y utilizar la cosa.

No podemos obviar el hecho, de que la construcción doctrinaria sobre la cláusula de reserva de dominio, depende en gran medida, del sistema de transmisión de derechos en que se base cada determinado ordenamiento jurídico, y en el momento en que cada uno de ellos conceptualiza la producción del erecto traslativo de la compraventa. Por ende, hemos considerado oportuno analizar someramente las doctrinas, española; italiana; alemana; francesa; inglesa y de los Estados Unidos de América; y finalmente la doctrina nacional.

Inicialmente, en España se consideró a la reserva de dominio como un pacto accesorio al contrato de compraventa, según señala Jaime Santos Briz, de modo que su marco era el jurídico obligacional. Pero con la promulgación de la Ley de ventas a plazos del 17 de julio de 1965 se cambia radicalmente la posición, pues al ordenarse la creación de un Registro de reservas de dominio, se equipara la reserva de dominio a una prenda sin desplazamiento de modo que se supera el escollo de no poder crear derechos reales a través del convenio, sino que la ley implícitamente le da ese carácter.

En la primera tesis española, antes de la vigencia de la Ley de 1965, se admitía la validez de la cláusula en virtud de la libertad contractual y de la no trasgresión de la moral, el orden público, y las leyes, posición sostenida por el Tribunal Supremo Español, a su vez si bien acepta que estarnos en presencia de una condición suspensiva, no podría pensarse en la constitución de un derecho real de garantía, al no existir protección de terceros. En la segunda tesis a partir de la Ley de 1965, con la creación del

Registro de Reservas de dominio, se le otorga el efecto de un derecho de prenda según Santos Briz. Incluso se llega a admitir que el efecto propio de la entrega puede serle quitada su sustancia traslativa cuando se utiliza, desde luego, esta cláusula, de forma tal que sólo se transfiere la entrega material de la cosa, tal y como lo afirma Puig Peña. Ahora, bien, la doctrina Española deduce tres elementos esenciales de la relación sinalagmática de la compraventa (obligación nacida de la convención en forma recíproca de entregar la cosa y de verificar el precio), elementos denominados como cosa, precio y consentimiento, partiendo a su vez de la base de que ese carácter sinalagmático, consensual y de buena fe, es sólo productor de obligaciones. Dentro de este sistema de transmisión, se fía la el insigne jurista español Francisco Candil y Calvo que "...el contenido de la tradición está formulado por las dos condiciones esenciales, de justa causa y entrega de la cosa:

1º La transmisión de una cosa puede ser realizada con diversas intenciones y encubrir diferentes aspiraciones y finalidades. El hecho jurídico que la motiva es a lo que generalmente se llama justa causa.

2- Para transferir la propiedad se necesita algo más que una intención, y este algo es la entrega de la cosa" .

La práctica comercial se ha encargado de introducir a la compraventa, especialmente, en la de bienes muebles; sin desvirtuar la función traslativa de! dominio de ese contrato; la cláusula de reserva de dominio, por medio de la cual el vendedor se reserva la titularidad dominical sobre la cosa, en el tanto no perciba el precio. Por su parte el comprador tendrá las facultades inherentes al título posesorio, de uso y disfrute de la cosa; como lo señala Mariano Alonso, incluso la ley de 11 de marzo de 1973 con la que se aprueba la compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, establece expresamente, la facultad del vendedor en resguardo de su derecho, de ejercitar tercerías de dominio y por parte del comprador, el disfrute y posesión de la cosa, así como la imputación del riesgo a su cargo.

La doctrina española ha sostenido muy acertadamente, que al introducir esta cláusula se produce una suspensión en el paso de la propiedad, es decir suspende el efecto traslativo. En opinión de Emilio Langle y Rubio, "basta con pensar que la compraventa es de naturaleza sinalagmática y la reciprocidad de las prestaciones debe existir, no sólo genéticamente (al celebrarse), sino funcionalmente (al ejecutarse). Si las partes pueden diferir el pago del precio fijando un término y dividiéndolo en plazos sucesivos, lo mismo podrán diferir la atribución patrimonial

hasta que el pago quede enteramente realizado. Existen, como hemos visto ya, muchas compraventas en las cuales hállase diferido el paso de la propiedad: las de cosas futuras, indeterminadas, genéricas, etc."

Señala Casafont que en la legislación italiana, también se ha admitido la legitimidad de dicha cláusula, al efecto el artículo 1523 del Código Civil Italiano de 1942 dispone: "En la venta a cuotas con reserva de propiedad, el comprador adquiere la propiedad de la cosa con el pago de la última cuota del precio"."

b. Naturaleza Jurídica del Pacto

[CASAFONT ROMERO, Pablo]²

"La retención del dominio en la compraventa, reafirma el principio de separación entre el contrato y la transferencia de la propiedad, supuesto que, por su medio, este último fenómeno no se produce en el momento de la tradición o entrega de la cosa, lo que ocurriría de no intervenir el pacto, sino que se difiere o aplaza al tiempo en que sea pagado el precio. Despliega su eficacia el pacto, retardando la transmisión del dominio e impidiendo que ésta tenga lugar al perfeccionarse el contrato o al ser entregada la cosa, para diferirla al momento del cumplimiento por el comprador de su prestación de pago del precio.

El pacto, por lo mismo, altera el efecto primordial de la compraventa, la transmisión de la propiedad, en el sentido dicho, y a ésta se limita tan solo. Su existencia jurídica deriva de la voluntad de las partes en el contrato principal de compraventa, del cual viene a ser un agregado, una cláusula, un "pacto" que integra el contenido contractual; es, en suma, un acuerdo específico de partes, dentro del concierto de voluntades que importa el contrato, dirigido a un fin-, el de retener el vendedor el dominio de la cosa vendida hasta el momento en que el comprador pague el precio. Formando parte del contrato principal del que, como queda expuesto, es tan solo una cláusula, agregado o estipulación, todo indica que ha de ser en el momento de celebrarse dicho contrato que pueda pactarse la reserva; sin embargo, es jurídicamente posible celebrar un pacto de reserva después de concluido el contrato principal de compraventa, siempre que ello tenga lugar antes de la entrega o tradición de la cosa. Se explica esto por la circunstancia de que, siendo la entrega de la cosa la que transmite el dominio –en el sistema de la tradición –, sea celebrado un contrato de compraventa sin la reserva por cuanto las partes no tuvieron la intención de disponerla, pero que luego la acuerden, para lo cual estarían en tiempo siempre que ello ocurra antes de la tradición; aunque no concertado el pacto,

en este caso, juntamente con el contrato principal, no por ello perdería su carácter de tal, porque siempre habría de estimarse como un agregado o adición y de cuyo contenido contractual vendría a formar parte. Lo que jurídicamente no sería dable, es un pacto de reserva posterior a la tradición o entrega, ya que si con ésta se transmite al comprador el dominio de la cosa, vano resultaría hablar de una reserva, pues el vendedor no podría retener lo que ya traspasó, y en tal caso, el acuerdo de voluntades al respecto implicaría una retransmisión de comprador a vendedor, propiamente una nueva enajenación. Por lo demás, y siendo resultado de un acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador, carecería de valor una reserva declarada por voluntad unilateral del primero en el momento de la tradición, ya que de no mediar convenio, no estaría obligado a pasar por ella el comprador."

c. Carácter Condicional del Pacto

[CASAFONT ROMERO, Pablo]³

"El pacto de reserva incide únicamente en el fenómeno traslativo del dominio, y al diferir éste opera como una condición suspensiva, constituida por el pago del precio que reviste los caracteres de hecho futuro e incierto. Conviene precisar que la condición afecta la transmisión de la propiedad, como fenómeno separado y no el contrato de compraventa: en efecto, si la finalidad de la reserva, es la de aplazar h. transmisión del dominio al momento del pago del precio, esto indica que la condición suspensiva, consistente en ese hecho del pago del precio, toca con la transferencia de la propiedad y no con la perfección misma del contrato, ya que la existencia de éste no se subordina al cumplimiento de una condición. Prueba de ello es que el contrato ha podido concluirse, si bien con una cláusula referida exclusivamente a la traslación de la propiedad cuanto al momento en que deba tener lugar por voluntad de las partes, y mayormente si se considera, como ya se dijo, que el contrato ha podido celebrarse sin reserva y que con posterioridad y antes de la entrega sea convenida por las partes, condicionando de tal modo y únicamente la transmisión del dominio que, en razón del pacto, no tendrá lugar en el momento de la tradición sino en el del pago del precio.

Sobre el particular, en la obra citada de ENNECCERUS (t. II, Vol. 2, pág. 108, nota segunda), dicen sus anotadores Pérez González y Alguer: "2. Dada la finalidad del pacto de reserva de la propiedad por el vendedor hasta el completo pago del precio de asegurar éste, se ha de entender que ese pago condiciona suspensivamente la transmisión de la propiedad. Cuando el precio se paga, la

propiedad se transfiere sin necesidad de ulterior declaración al comprador, ya que sólo del cumplimiento de esa condición depende la adquisición de su derecho. La sentencia de 11 de marzo de 1929 afirma la condición suspensiva y explica la no transmisión inmediata de la propiedad, porque la tradición carece de animus en ese sentido, y la sentencia de 15 de marzo de 1934 aclara el alcance de la condición suspensiva refiriéndola no al nacimiento de las obligaciones, sino a la transmisión del dominio".

En el aspecto condicional del pacto, de que se trata, surge la duda si, en rigor de derecho, el pago del precio por parte del comprador y del cual se hace depender la transmisión del dominio, es realmente constitutivo de una condición suspensiva. Lo del carácter suspensivo del hecho no ofrece cuestión, por ser evidente que "suspende" la traslación de la propiedad al diferirla a la fecha del pago del precio; la duda sobreviene en cuanto al hecho en sí del pago del precio, de estimarse como dependiente tan solo de la voluntad del comprador y en mérito a aquella regla en materia de obligaciones condicionales a que alude el artículo 081 de nuestro Código Civil, que tiene por "nula la condición que hace depender la eficacia de la obligación únicamente de la mera voluntad del promitente". Mas es lo cierto que en punto a las condiciones "potestativas", y la que envuelve el pacto de reserva ostenta ese carácter en cuanto depende en mucho de la voluntad del comprador el pago del precio, la doctrina distingue las "simplemente potestativas" o "simples" de las "rigurosamente potestativas" o "puras", aludiendo con las primeras a las que suponen no solamente una manifestación de voluntad del interesado sino el cumplimiento de un hecho exterior, y con las segundas, a las que dependen única y exclusivamente de la voluntad; es de enmarcar en la primera categoría el pago del precio, que importa un hecho no dependiente de un modo absoluto y exclusivo de la voluntad del comprador, sino de ésta juntamente con otros factores, como es obvio, por lo que no sería de estimar como de las contempladas por el texto legal citado, sea de las ,que dependen únicamente de la mera voluntad, es decir, subordinada plena y exclusivamente del arbitrio de una sola persona.

Lo que viene dicho, respecto al pacto de reserva en su aspecto condicional –sea en la existencia de una condición suspensiva potestativa representada por el evento futuro e incierto del pago del precio–, es extensivo a otro pacto que suele figurar en el mismo contrato de compraventa, si bien actuando la condición en sentido inverso, como resolutoria potestativa: el pacto de retroventa. En éste, la facultad de rescate de la cosa vendida, por parte del vendedor, opera como "condición resolutoria potestativa", aunque de índole "simplemente potestativa", porque

si bien constituye un derecho o facultad del enajenante recuperar la cosa vendida, su ejercicio y efectividad no dependen plena y exclusivamente de su arbitrio, ya que al hacerlo valer tiene la obligación de restituir al comprador el precio y abonar gastos, hechos éstos no subordinados, en rigor, a la exclusiva voluntad del retrayente.

La anterior referencia al pacto de retro en la venta, por la intervención en el mismo de una modalidad condicional que también se da en el de reserva, si bien con eficacia diversa, como queda expuesto, autoriza para una síntesis comparativa entre ambos pactos para mejor delimitar los alcances propios del de retención de dominio."

d. Diferencia entre los Pactos de Reserva y de Retroventa

[CASAFONT ROMERO, Pablo]⁴

"Señalados han sido los rasgos que caracterizan la reserva de propiedad en la compraventa y que le dan su particular fisonomía jurídica. Confrontándola con el pacto de retro, se ponen de relieve las siguientes notas diferenciales:

La venta con pacto de reserva de dominio, está sometida en cuanto a la transmisión de la propiedad a una condición suspensiva potestativa, consistente en el pago del precio.

La venta con pacto de retro está sujeta a condición resolutoria potestativa constituida por la facultad del vendedor de adquirir nuevamente la cosa, con devolución del precio.

En el de reserva, la propiedad no se transmite al comprador ni en el momento de la celebración del contrato ni en el de la entrega de la cosa, sino en el del pago del precio con lo que se hace propietario de la misma, continuando el vendedor como dueño hasta ese último momento en que se cumple la condición suspensiva.

En el de retroventa la propiedad de la cosa se transmite al comprador en el momento de celebrarse el contrato convirtiéndose en dueño de la misma, pero con facultad el vendedor de recuperarla, dentro del plazo convenido o del legal, con devolución del precio, actuando como condición resolutoria.

En el pacto de reserva, la condición afectan solamente a la transmisión de la propiedad y no el contrato en sí; en el de retrocompra afecta tanto la transferencia del dominio como el contrato, al resolverse éste.

Diversas son las consecuencias o efectos jurídicos que de esas modalidades, como agregados en la compraventa, derivan, siendo los del pacto de reserva del dominio los que interesan en este

desarrollo, que cabe referir.”

e. Efectos entre las Partes y Contenido de la Garantía

[SÁNCHEZ LORENZO, Sixto]⁵

i. Contenido Obligacional

“40. La ley aplicable al contenido de la reserva de dominio simple es, sustancialmente, la misma ley que ha de regir su contenido y las relaciones entre las partes, pudiendo englobarse como «ley de la operación». En perjuicio de un análisis conjunto hemos preferido separar formalmente ambos desarrollos con fines de claridad expositiva, si bien, como se verá, la mayoría de los problemas se suscitan para ambas cuestiones a un tiempo.

41. Los efectos puramente obligacionales que se derivan para las partes de la inserción de una cláusula de reserva de dominio simple en un contrato de venta a plazos se rigen por la lex contractas. Dicha ley regirá, en concreto: la obligación del vendedor de transmitir la posesión, uso, goce y disfrute del bien vendido al comprador, mediante la entrega; todas las vicisitudes relacionadas con el pago aplazado; el deber de conservación de la cosa por parte del comprador; si y en qué condiciones el comprador puede ejercitar un derecho a la posesión del bien, a su uso, goce y disfrute; la responsabilidad que le incumbe en caso de pérdida o deterioro del bien vendido. Asimismo, corresponde a la lex contractus determinar qué derechos puede ejercer el vendedor en caso de que el comprador no satisfaga los plazos correspondientes, es decir, «si y en qué condiciones posee la facultad de recuperar los bienes, resolver el contrato, exigir daños y perjuicios o solicitar el cumplimiento del contrato», u otras cuestiones tales como la eventual compensación de las prestaciones efectuadas en caso de resolución del negocio.

42. Una cuestión con entidad particular en el ámbito del contenido obligacional es la que suscita la transmisión de los riesgos. El riesgo se enmarca dentro de la dinámica obligacional y, en cuanto tal, queda regido por la lex contractus. La reserva de dominio introduce, no obstante, un matiz diferencial, tanto en los sistemas que adoptan como regla general el principio res perit domino como en aquellos que optan por el criterio res perit emptoris. En los primeros, se suele introducir, ex lege o ex pacto, una modificación a la regla general, de forma que, aunque la reserva de dominio impida la transferencia de la propiedad, sí se traspasen los riesgos, con el fin de impedir que se prolongue en el tiempo una situación de inseguridad, cuando quien dispone y

disfruta del bien es el comprador.

En los sistemas que optan por la regla *res perit emptoris*, aparentemente no se produce discordancia alguna, dado que los riesgos se transmitirán normalmente con la entrega. Pero, en ciertos ordenamientos, la perfección del contrato se hace depender de otros factores, además de la entrega de la cosa; tal sería el caso, para algún sector doctrinal, de la exigencia del desembolso inicial prevista en el artículo 9.1 de la Ley española de venta a plazos. Dicha interpretación llevaría al absurdo de que el vendedor asumiría los riesgos después de la entrega y antes del desembolso inicial, transmitiéndose los riesgos únicamente tras haberse efectuado el pago del primer plazo."

ii. Contenido Real

"43. Uno de los aspectos fundamentales en torno a los que gira el régimen de los derechos de propiedad-garantía en el comercio internacional, es el referido al contenido real de la garantía. Determinar si una cláusula de reserva de dominio implica un derecho de conservación de la propiedad en manos del vendedor (*ius in rem*) o un derecho al valor de realización del bien (*ius ad rem*), es un paso clave en orden a determinar los efectos de la garantía entre las partes y, sobre todo, frente a terceros.

Hay que tener presente en este punto que, sea cual fuere la ley aplicable, la determinación del Derecho material que rija la cuestión se hace muy compleja en aquellos sistemas que adoptan el principio de elasticidad de los derechos de propiedad en garantía, esto es, que admiten un contenido real distinto para la misma garantía, según se trate de hacerla valer frente al deudor o frente a terceros. En el primer caso, es decir, en el ámbito de las relaciones entre las partes, resulta más sencillo reconocer al acreedor un auténtico derecho de propiedad. En todo caso, la reserva de dominio simple es la garantía en que semejante contenido dominical parece estar más extendido en el Derecho comparado, tanto en las relaciones entre las partes como frente a terceros.

En el Derecho español, en que mayoritariamente se admite que la reserva de dominio implica una condición suspensiva de la transferencia de la propiedad, R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO mantiene una sólida posición a favor de un contenido similar al derecho de prenda, en torno a un valor de realización del bien, que ha reflejado en gran número de aportaciones doctrinales que hemos ido citando a lo largo de este trabajo. Pese a que, en contra de su tesis, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia ha insistido constantemente en que la reserva de dominio implica

una auténtica conservación de la propiedad en manos del vendedor no es menos cierto que la tesis de R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO arroja un resultado mucho más coherente dentro del sistema español de crédito y de garantías, que empieza a gozar muy recientemente de tímidos respaldos jurisprudenciales.

Junto al contenido real del derecho que genera la garantía en favor del acreedor, esto es, de qué tipo de garantía se trata, se incluye dentro de este apartado la determinación de qué tipo de bienes pueden quedar afectados por una determinada garantía, si bien se trata de una cuestión susceptible asimismo de dar lugar a la ilicitud del objeto del contrato y erigirse, en consecuencia, como una condición de validez del pacto conforme a la *lex contractus*. Finalmente, aunque se trata de un derecho mixto obligacional-real, debe incluirse dentro del contenido real de la reserva de dominio entre las partes, el derecho de expectativa sobre la cosa (*Antwortschaftrecht*) que mantiene el comprador. Se trata, como señala R. SERICK, de un primer escalón o grado de la propiedad (*Vorstufe*).

44. Prescindiendo de un análisis más profundo del contenido real de la reserva de dominio en el Derecho comparado y en el Derecho español –tema de por sí merecedor de una monografía–, nos corresponde señalar qué ley ha de determinar dicho contenido en las situaciones de tráfico externo. En el ámbito de las relaciones entre las partes, la discusión gira en torno a la conveniencia de aplicar la *lex contractus* frente a la *lex rei sitae*, y, de optarse por la segunda posibilidad, se trata de determinar su precisión en caso de conflicto móvil.

Hay que avanzar que la solución tradicional a este problema se obtiene por la vía de la aplicación de la *lex rei sitae*. En el ordenamiento español, esta solución parece ya de principio inevitable, dado el tenor del artículo 10.1 Cc. No obstante, hay que decir que esta *lex rei sitae* ha de ser la misma que rige la validez de la garantía como derecho real, esto es, la *lex rei sitae* en el momento de perfeccionarse su título de adquisición. Por tanto, la validez y las relaciones reales entre las partes forman un todo, regido por una misma ley: la *lex rei sitae* anterior, en términos de conflicto móvil. Esto es así no sólo porque se trata de una precisión en torno al concepto de *lex rei sitae* operativa en razón de las relaciones ínter partes (la del lugar en que éstas han creado), frente a la *lex rei sitae* operativa en las relaciones con terceros, sino porque otra solución produciría irresolubles problemas de adaptación. En efecto, si se admite que el contenido de la reserva de dominio como garantía es susceptible de afectar al modo de adquirir la propiedad, nos encontramos con un derecho real complejo que afecta

a dos derechos reales: a la propiedad y al derecho de garantía. La aplicación de la ley rectora del modo de adquirir la propiedad es inseparable de la ley rectora del contenido de la reserva de dominio, y esta no es otra que la *lex rei sitae* en el momento de perfeccionarse la venta a plazos.

45. La interpretación Ideológica de las normas de D.I.Pr., en particular de las normas de conflicto, ha llevado a una fuerte corriente doctrinal y jurisprudencial a propugnar la aplicación, tanto a la validez como al contenido de los derechos de propiedad-garantía entre las partes, de la *lex contractus*. Se trata de una tendencia que es extensiva a cualesquiera derechos reales de origen convencional, apoyada en argumentos funcionales muy sólidos, y que es preciso analizar en relación con las posibilidades que ofrece dentro del sistema de D.I.Pr. español.

La postura que mantiene la conveniencia de aplicar la *lex contractus* a las relaciones entre las partes, tanto personales como reales, parte de una delimitación funcional de la conexión *lex rei sitae*: si ésta cumple, fundamentalmente, una función ordenadora del mercado de bienes y la protección de la seguridad del tráfico, encuentra justificación cuando se trata de la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros, esto es, cuando el derecho de propiedad-garantía despliega sus efectos *erga omnes*; dicha justificación desaparecería en los casos de litigio entre las partes, en favor de la aplicación de la *lex contractus*. Esta solución, asumida tanto doctrinal " como positivamente, tiene la ventaja formal de simplificar la solución del conflicto móvil, y el interés sustancial de atender de forma más adecuada a los distintos conflictos de intereses que se suscitan en cada caso concreto, respetando la autonomía de la voluntad y la previsibilidad del Derecho de las partes. Sin embargo, ha recibido asimismo importantes críticas, celosas de salvaguardar el ámbito de aplicación de la *lex rei sitae*, a través de una delimitación puramente conceptual de la «materia real»; además, el nuevo criterio elimina algunos problemas de aplicación, pero rompe la unidad tradicional del ámbito de aplicación universal de la *lex rei sitae*, dando lugar a problemas de aplicación nuevos.

46. Antes de analizar la virtualidad que tienen en el D.I.Pr. español tanto la *lex rei sitae* como la *lex contractas* para regir las relaciones entre las partes en el ámbito de las garantías sobre la propiedad, es preciso poner de relieve un dato diferencial: la propuesta en favor de la *lex contractis* se concibe mejor en aquellos sistemas que propugnan la sumisión de las obligaciones contractuales, en defecto de elección por las partes, a la ley designada por índices de localización objetivos, a través de la noción de los vínculos más estrechos o *proper law*

of the contract. En estos sistemas, si no hay elección por las partes, se acude a la *lex rei sitae* al momento de la constitución de la garantía, por presentar la vinculación objetiva fundamental con el contrato, o reflejar mejor la voluntad tácita de las partes. En este sentido, la llamada es más bien a la ley de la autonomía que a la *lex contractus*, que, en su defecto, coincidiría objetivamente con la *lex rei sitae*. Dicho esquema no es, sin embargo, trasladable al sistema de D.I.Pr. español, reflejado en el artículo 10.5 Cc.

Sin embargo, la única decisión que ha abordado en nuestro sistema la cuestión de la ley aplicable a los efectos entre las partes de los derechos reales de garantía se inclina claramente por la aplicación de la *lex contractus*. En uno de los considerandos de la SAP de Barcelona (Sección 15) de 13 de septiembre de 1989, se lee:

«En efecto, si en el parágrafo 455 del BGB (regulador de los efectos del acuerdo inter partes, según el art. 10.5 Ce) se supedita suspensivamente el efecto traslativo de la venta, al pago del precio ("...se supondrá en la duda que la transmisión de la propiedad se ha hecho bajo condición suspensiva del completo pago del precio...") y, por ello, legitima al vendedor para ejercitar la tercería de dominio, no cabe desconocer que, ya se califique a dicho pacto (con arreglo a nuestro ordenamiento: art. 12.1 Ce) como un medio de gravar la cosa vendida con un derecho real de garantía de la obligación de pagar el precio (cual entiende un sector doctrinal considerable), ya como un medio de alterar simplemente el sistema legal de transmisión del dominio sobre aquélla (arts. 609 y 1.095 Ce), el negocio jurídico tiene una indudable trascendencia real y, por ello, que sus efectos frente a terceros... se rigen por la ley del lugar de situación».

La decisión referida parece inclinarse por la aplicación de la *lex contractus* a las relaciones entre las partes, tanto personales como reales. Sin embargo, es preciso anotar que la cuestión litigiosa se refería concretamente a los efectos frente a terceros de una reserva de dominio, con lo cual el pasaje transcrito no es más que un *obiter dictum*. A ello se añade que, *in casu*, la ley alemana era tanto la *lex contractus* como la *lex rei sitae* en el momento de constitución de la garantía. La solución de la Audiencia se nos antoja, desde luego, la más adecuada en un plano puramente teórico y de *lege ferenda*.

No obstante, nuestro sistema no parece permitir dicha conclusión en una correcta interpretación. En efecto, el reconocimiento de cierto papel de la autonomía de la voluntad de las partes para precisar la *lex rei sitae* en materia de bienes en tránsito (art. 10.1.III Ce), aunque pudiera parecer lo contrario, impide dicha

interpretación. Tal norma recoge una norma de aplicación especial, en orden a precisar la *lex rei sitae* para regir la constitución y cesión de derechos reales sobre bienes en tránsito. Ello conlleva que no sólo la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros se somete, con carácter general, a la *lex rei sitae*, conforme al artículo 10.1, sino también, la constitución y cesión de tales derechos entre las partes, siendo el párrafo III sólo una especificación de esta regla implícita, para bienes que plantean dificultades particulares en la precisión de la *lex rei sitae*. En suma, el artículo 10.1.III Ce es la muestra palpable de que el legislador español ha optado por una delimitación conceptual entre el artículo 10.1 y el 10.5 Cc. Cualquier aspecto real entra en el ámbito de aplicación del primer precepto. Lo contrario implicaría una derogación del párrafo III del artículo 10.1, dado que tendría que tratarse de una materia sujeta al 10.5 Cc."

2. Normativa

a. Código de Comercio⁶

Artículo 458.-

No podrá exceder de un plazo de tres años el pacto que contenga reserva de dominio, y durante la vigencia del mismo, el comprador debe informar al vendedor cualquier cambio de domicilio, así como de todo aquello que en alguna forma pueda modificar el valor de la cosa vendida. La falta de aviso de esas circunstancias dará por vencida y hará exigible la obligación. El vendedor hará efectivo este derecho por los trámites correspondientes a los actos de jurisdicción voluntaria.

3. Jurisprudencia

a. Diferencias del contrato de arrendamiento o de leasing con la reserva de dominio

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁷

"VII) En el caso de la accionada, ésta manifestó que lo pactado entre las partes era un contrato de leasing y no un contrato de arrendamiento como lo ha venido sosteniendo la parte demandada.

Manifiesta que los equipos proporcionados por la actora no eran los que se indicó inicialmente en el contrato, que carecían de las características idóneas para el desempeño que se requería y por el contrario, tales equipos venían dañados y no funcionaban en los términos y condiciones que se ofrecieron. Sobre el particular, este Tribunal está de acuerdo con el a-quo en el sentido de que lo pactado entre las partes fue una compra-venta con pacto de reserva de dominio y no un contrato de arriendo. Es una compraventa porque entre las partes existió acuerdo de cosa y precio. El pago del precio se haría en tractos mensuales de ciento seis mil doscientos cincuenta colones por veinticuatro meses y al término del contrato Lentes de Costa Rica pasaría a ser la propietaria de los bienes objeto del contrato. Precisamente aquí se encuentra la diferencia con el leasing que menciona la parte demandada, porque en éste último el tomador puede hacer suyos los bienes contratados con el pago de un precio residual, precio que en el caso que nos ocupa no existe. Asimismo, en el leasing el tomador tiene derecho, también, a devolver los bienes o que éstos le sean cambiados por equipo nuevo, nada de lo cual acontece en este caso. Y no es un arriendo porque en este tipo de contrato los bienes siguen perteneciendo al arrendante una vez finalizado el contrato, lo cual tampoco ocurre en este caso. Se trata en la especie de una compra-venta, pero que incluye un pacto de reserva de dominio, respecto del cual ha dicho la doctrina: " Consiste en la cláusula por la cual se estipula que, no obstante la entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor se reserva o retiene el dominio de ella hasta que se cumpla la condición; ésta generalmente consiste en el pago total o parcial del precio, pero puede ser cualquier otro hecho (...). Es corriente que este pacto se utilice en la modalidad de venta de bienes muebles pagaderos en abonos, o a plazos, pero también puede utilizarse cuando el objeto de la venta es un bien inmueble (...). La finalidad del pacto, es pues, fundamentalmente, asegurar al vendedor el pago del precio en las compraventas de este tipo, procurando a su vez un beneficio al comprador, a quien se le permite usar el bien sin ser todavía su propietario. Se trata aquí de una especie de garantía para el vendedor (Ramírez Altamirano, Marina. Derecho Civil Tomo IV: Los Contratos Traslativos de Dominio, Editorial Juricentro, San José, 1991). En nuestro medio, la única referencia legal a este tipo de pacto se encuentra en el artículo 458 del Código de Comercio, norma que limita a tres años el plazo que contenga reserva de dominio. Si en el presente caso las partes pactaron que la actora entregaría a la demandada un equipo de cómputo cuyas características se indicaron de manera expresa en el contrato, que por dicho equipo la sociedad demandada pagaría la suma mensual de ciento seis mil doscientos cincuenta colones exactos, y que al final del plazo, una vez pagadas todas

las mensualidades, el equipo pasaría a ser propiedad exclusiva de Lentes de Costa Rica Sociedad Anónima, resulta claro que lo acordado por las partes fue, precisamente, un contrato de compra-venta con pacto de reserva de dominio, cuyas características ya han sido expuestas."

"VII) En el caso de la accionada, ésta manifestó que lo pactado entre las partes era un contrato de leasing y no un contrato de arrendamiento como lo ha venido sosteniendo la parte demandada. Manifiesta que los equipos proporcionados por la actora no eran los que se indicó inicialmente en el contrato, que carecían de las características idóneas para el desempeño que se requería y por el contrario, tales equipos venían dañados y no funcionaban en los términos y condiciones que se ofrecieron. Sobre el particular, este Tribunal está de acuerdo con el a-quo en el sentido de que lo pactado entre las partes fue una compra-venta con pacto de reserva de dominio y no un contrato de arriendo. Es una compraventa porque entre las partes existió acuerdo de cosa y precio. El pago del precio se haría en tractos mensuales de ciento seis mil doscientos cincuenta colones por veinticuatro meses y al término del contrato Lentes de Costa Rica pasaría a ser la propietaria de los bienes objeto del contrato. Precisamente aquí se encuentra la diferencia con el leasing que menciona la parte demandada, porque en éste último el tomador puede hacer suyos los bienes contratados con el pago de un precio residual, precio que en el caso que nos ocupa no existe. Asimismo, en el leasing el tomador tiene derecho, también, a devolver los bienes o que éstos le sean cambiados por equipo nuevo, nada de lo cual acontece en este caso. Y no es un arriendo porque en este tipo de contrato los bienes siguen perteneciendo al arrendante una vez finalizado el contrato, lo cual tampoco ocurre en este caso. Se trata en la especie de una compra-venta, pero que incluye un pacto de reserva de dominio, respecto del cual ha dicho la doctrina: "Consiste en la cláusula por la cual se estipula que, no obstante la entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor se reserva o retiene el dominio de ella hasta que se cumpla la condición; ésta generalmente consiste en el pago total o parcial del precio, pero puede ser cualquier otro hecho (...). Es corriente que este pacto se utilice en la modalidad de venta de bienes muebles pagaderos en abonos, o a plazos, pero también puede utilizarse cuando el objeto de la venta es un bien inmueble (...). La finalidad del pacto, es pues, fundamentalmente, asegurar al vendedor el pago del precio en las compraventas de este tipo, procurando a su vez un beneficio al comprador, a quien se le permite usar el bien sin ser todavía su propietario. Se trata aquí de una especie de garantía para el vendedor (Ramírez Altamirano, Marina. Derecho Civil Tomo IV: Los Contratos Traslativos de

Dominio, Editorial Juricentro, San José, 1991). En nuestro medio, la única referencia legal a este tipo de pacto se encuentra en el artículo 458 del Código de Comercio, norma que limita a tres años el plazo que contenga reserva de dominio. Si en el presente caso las partes pactaron que la actora entregaría a la demandada un equipo de cómputo cuyas características se indicaron de manera expresa en el contrato, que por dicho equipo la sociedad demandada pagaría la suma mensual de ciento seis mil doscientos cincuenta colones exactos, y que al final del plazo, una vez pagadas todas las mensualidades, el equipo pasaría a ser propiedad exclusiva de Lentes de Costa Rica Sociedad Anónima, resulta claro que lo acordado por las partes fue, precisamente, un contrato de compra-venta con pacto de reserva de dominio, cuyas características ya han sido expuestas."."

FUENTES CITADAS:

- 1 MONTALBÁN ROVERA, Rodney. La Claúsula de Reserva de Dominio. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1988. pp. 3-7.
- 2 CASAFONTO ROMERO, Pablo. El Pacto de Reserva de Dominio en la Compreventa. *Revista de Ciencias Jurídicas*. (No. 4): pp. 92-93, San José, noviembre 1964.
- 3 CASAFONTO ROMERO, Pablo. El Pacto de Reserva de Dominio en la Compreventa. *Revista de Ciencias Jurídicas*. (No. 4): pp. 94-96, San José, noviembre 1964.
- 4 CASAFONTO ROMERO, Pablo. El Pacto de Reserva de Dominio en la Compreventa. *Revista de Ciencias Jurídicas*. (No. 4): pp. 96-97, San José, noviembre 1964.
- 5 SÁNCHEZ LORENZO, Sixto. Garantías Reales en el Comercio Internacional. Editorial Civitas. Madrid, 1993. pp. 92-99.
- 6 Ley Número 3284. Costa Rica, 24 de abril de 1964.
- 7 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 30-2003, de las quince horas del catorce de febrero de dos mil tres.