

### 3. EL PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DEL CONTRATO Y SUS EXCEPCIONES; EFICACIA DEL APLAZAMIENTO DE PAGO DEL PRECIO NO GARANTIZADO ESPECIALMENTE Y OTRAS CUESTIONES.

(Comentarios a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1975)

#### I) Antecedentes

Aparecen éstos claramente sintetizados en el primer considerando de la propia sentencia, de la que los tomamos, transcribiéndolos casi literalmente:

1.º) Por escritura pública de 6 de junio de 1972, completada por otra del 12 del mismo mes y año, las actuales recurridas vendieron a la entidad E.T.H.C.A. dos parcelas de terreno propiedad de aquéllas, sitas en el término de L., por un precio, respectivamente, de 1.250.000 y 1.800.000 pesetas, de las que parte se pagaría —como en efecto se pagó— dentro del mes del otorgamiento, quedando el resto aplazado por cinco años con la expresa estipulación de que, respecto de lo que quedaba por pagar, “las vendedoras no tendrán más acción que la personal contra la sociedad compradora, pero sin que al impago se le dé carácter resolutorio de este negocio jurídico”. 2.º) Al propio tiempo, la compradora se obligaba a construir en otra parcela propiedad de una de las vendedoras, un chalet amueblado con las correspondientes acometidas, de categoría no inferior a 600.000 pesetas, así como a efectuar a su costa los trabajos de instalación de las acometidas de agua y electricidad en otra parcela perteneciente a la otra vendedora, concediéndose además a una de éstas el derecho a la concesión de un establecimiento de bombonería en la zona a urbanizar y consignándose expresamente que “*las obligaciones contraídas están comprendidas en la contraprestación que incumbe a la compradora*”, todo lo cual, salvo la concesión últimamente mencionada, tuvo constancia en la inscripción que se realizó en el Registro. 3.º) También por escritura pública de 15-12-65, cuando faltaban por abonar las cantidades aplazadas —concretamente 600.000 y 400.000 de cada una de las parcelas— y estaban sin cumplir las obligaciones no dinerarias, la sociedad compradora vendió a su vez las dos parcelas a la entidad que ahora figura como recurrente, sin que en esta escritura se hiciese referencia a las obligaciones pendientes, aunque la segunda compradora consultó el Registro de la Propiedad antes de decidirse a la adquisición. 4.º) Las primitivas vendedoras tuvieron conocimiento de dicha transmisión cuando, después de transcurridos más de los cinco años pactados en el contrato de 1962, trataron de hacer efectivo su total cumplimiento entablado la pertinente

acción judicial a la que contestó la demandada dando noticia de la venta efectuada, que fue causa del inicio del litigio que originó estas actuaciones que, aunque se solicitó, no pudo acumularse al anterior, y en el que la actual recurrente se opuso alegando el carácter personal de la acción intentada, no pudiendo considerarse afectada por las obligaciones de esa índole contraídas por su causante; pretensión actora que, sin embargo, prosperó en ambas instancias aunque no de modo coincidente, porque la sentencia recurrida la estimó totalmente, es decir, tanto por lo que se refiere a las obligaciones dinerarias como a las no dinerarias, mientras que la de primer grado había excluido estas segundas.

El Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia y en la primera de sus sentencias establece la doctrina que se contiene en los extractos que, seguidamente, se expresan:

## II) Doctrina

*Relatividad de los contratos: Principio general y excepciones. Acción personal y efectos no resolutorios.*—De los artículos 1.091 y 1.257 Código civil se desprende que nuestro sistema proclama el principio de la relatividad de los contratos o, más exactamente, de sus efectos, que no son sino las obligaciones que de ellos nacen, con lo que se quiere significar que, a diferencia de lo que ocurre con los derechos reales cuya eficacia es frente a todos, “erga omnes”, aquí es meramente relativa, como relativas son las obligaciones, con sujetos concretos, específicos y determinados; y si bien es cierto que la regla no es absoluta, puesto que el mismo artículo 1.257 en su párrafo segundo permite las estipulaciones a favor de terceros y, como después se dirá, existen casos en que pueden repercutir los efectos obligacionales en persona que no intervino en la celebración del pacto, no lo es menos que son excepcionales y que en cuanto derogatorios del principio general, deben analizarse con suma cautela y criterio restrictivo, partiendo siempre, por supuesto, del contrato específico de que se trate; y dado que en el que ahora se contempla se dice textualmente que el incumplimiento de las obligaciones aplazadas que incumben al comprador sólo producirán acción personal, sin que lleve consigo efecto resolutorio del negocio jurídico, hay que concluir que las partes quisieron aplicar en concreto el principio genérico antes reconocido, excluyendo toda eficacia de carácter real que pudiera afectar a tercero y marginándole de las consecuencias del posible incumplimiento.

*La “cesión del contrato” y sus modalidades como excepción al principio de relatividad de los contratos en Derecho español vigente.*—La posibilidad de excepcionar el principio de relatividad del contrato encarnada en la figura conocida con el nombre de “cesión del contrato” solamente puede verificarse en el Derecho español vigente a través de un triple procedimiento: bien extinguiendo las obligaciones anteriores por empleo de la novación propia o extintiva, bien modificándola si se utiliza el mecanismo

de la delegación puramente acumulativa, que autoriza "a sensu contrario" el artículo 1.204 del Código civil, a consecuencia del cual el acreedor o deudor nuevos quedan acumulados o unidos a los precedentes, o bien pactando la sucesión sin extinguir las obligaciones que igualmente permite el propio precepto, puesto en relación con el 1.203; supuesto éste de sucesión propiamente dicha que aparece reconocido, por lo que al crédito se refiere, con las formas de cesión de créditos (artículos 1.526 y siguientes del Código) y de la subrogación o pago con subrogación (artículos 1.209 y siguientes del mismo Cuerpo legal), y, por lo que afecta al lado pasivo, con la *asunción de deudas a título particular o privativo*, construida doctrinalmente en nuestro Derecho al amparo del número segundo del artículo 1.203 en conexión con el 1.204 y 1.205, todos ellos del Código civil, según se evidencia en las Sentencias de 22-2-46, 10-2-50 y 6-6-61, entre otras.

*Carácter de la asunción. Significado de la consulta del Registro de la Propiedad por el nuevo comprador.*—La asunción debe ser expresa, con constancia de una específica declaración de voluntad en ese sentido de parte del asuntor, así como del conocimiento y consentimiento del acreedor, no siendo admisible en forma tácita o presuntiva, sin que en el presente caso concorra ninguna de aquellas voluntades, ni sea posible deducir la primordial de querer asumir de la actuación de la entidad recurrente al consultar el Registro de la Propiedad puesto que, por el contrario, allí pudo constatar que las discutidas obligaciones eran de carácter personal.

*El principio "nemo plus iuris..." como excepción posible al principio de relatividad de los contratos.*—Si bien es cierto que existen hipótesis modernamente admitidas en que ciertas obligaciones nacidas de un contrato pueden afectar a un tercero que no fue parte del mismo cuando lo que a este se transmite es un derecho que, como consecuencia del pacto anterior, está limitado, no pudiendo ser transferido sino con estas limitaciones en virtud del principio "nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet", lo que supone, como es lógico, una repercusión obligacional de un contrato respecto de persona que no intervino en el mismo que no podrá adquirir sino aquello que se le pudo transmitir (hipótesis y doctrina que la ampara, que han tenido reflejo especialmente en las Sentencias de 17-12-59 y 9-2 y 5-10-65), no es menos cierto que en el caso concreto no puede decirse que se esté en presencia de alguna de tales hipótesis, ya que sus circunstancias difieren de las de las sentencias mencionadas, pues en la primera compraventa se produjo una transmisión incondicionada del derecho de propiedad del inmueble discutido, que no pudo decirse ni disminuido ni limitado por la concurrencia de unas obligaciones de carácter estrictamente personal —por voluntad espontánea y libremente manifestada de los contratantes— no vinculadas al mismo y que sólo personalmente podrían ser reclamadas de aquel que se obligó a su cumplimiento.

*Eficacia del aplazamiento del pago del precio no garantizado especialmente.*—El principio de la relatividad del contrato no puede quedar desvirtuado por el hecho de que la primitiva operación de compraventa fuese

inscrita en el Registro de la Propiedad con todos los particulares que la rodearon, es decir, la existencia de un aplazamiento en cuanto al precio, así como de unas obligaciones no dinerarias que incumbían al en su día comprador, justo porque esta constancia registral pone indubitadamente de relieve que dichas obligaciones que quedan pendientes durante cinco años, eran de índole personal, concediendo sólo una acción de esta clase y sin que su incumplimiento implicase la resolución del contrato y ello porque el artículo 11 de la Ley Hipotecaria dispone que “la expresión del aplazamiento del pago conforme al artículo anterior no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita”, ninguna de cuyas dos exigencias concurren en el caso que se examina, en que la hipoteca no fue constituida y se excluyó expresamente la posibilidad resolutoria, quedando por tanto desprovisto de los requisitos necesarios para poder repercutir frente a terceros adquirentes el pago aplazado, en su calidad de simple obligación personal a la par que las restantes —no dinerarias— que también figuraban en la inscripción de referencia; careciendo todas ellas, desde el punto de vista de su titularidad activa, es decir, en cuanto a derechos, de la categoría de gravámenes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 98 de la propia Ley Hipotecaria, por no haber sido anotados preventivamente dentro del plazo legal, por lo que con razón fue también denegada la anotación preventiva de la demanda inicial del procedimiento origen de estas actuaciones, encaminadas a solicitar su cumplimiento.

### III) *Comentario*

A modo de indicación previa, quiero iniciar este breve comentario aclarando que el mismo no tiene por objeto discutir o recortar el acierto de nuestro Tribunal Supremo en el fallo de la sentencia —acierto que, para mí, está fuera de duda—, sino, más bien, hacer ciertas reflexiones sobre determinados pasajes de los razonamientos de la propia sentencia en los que por arrastre, sin duda, del primer contrato de venta determinante del pleito, quedan desdibujados ciertos conceptos que creo merecen, por su interés e importancia práctica, quedar esclarecidos.

Para facilitar la tarea, comentaremos uno a uno y por el mismo orden los seis extractos en que hemos recogido la doctrina de la sentencia.

A) *Relatividad de los contratos: Principio general y excepciones.— Acción personal y efectos resolutorios.*

No ofrece la menor duda —y así lo proclama claramente la sentencia que comentamos— que nuestro Derecho vigente, como ya lo hiciera el Derecho tradicional, acoge, como regla general, el llamado principio de la relatividad de la eficacia de los contratos (para simplificar, principio de la relatividad del contrato), el cual, partiendo de la vieja idea del contrato como “res inter alios acta” implica que aquél no puede desplegar efectos

en la esfera jurídica de terceros, ni a favor ni en contra, "nec prodest nec nocet", y cuya formulación positiva explícita está plasmada en el artículo 1.257, 1.º, del Código civil, cuyo primer inciso comienza diciendo que "los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan...", palabras estas que, relacionadas con el artículo 1.091 del propio Código, a cuyo tenor "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes...", dan al referido principio un contorno aparentemente muy rígido, relegando el contrato a la categoría de algo estrictamente personal de quienes lo pactaron y, por tanto, irrelevante para todos los que no son parte en el mismo.

Ahora bien, esa rigidez del aspecto personal o relativo —relativo a las personas de los contratantes, que no otra cosa quiere decir la locución "relatividad de la eficacia del contrato"— es, como decíamos y según una opinión doctrinal muy generalizada, más aparente que real, pues aparte de que la eficacia normal de los contratos rebasa el ámbito puramente personal de quienes lo establecieron para trascender, en su caso, dentro de ciertos límites (1), a sus respectivos herederos (textualmente lo sanciona así el propio artículo 1.257, 1.º, del Código civil, que, en definitiva, no hace sino trasladar a este precepto la médula del fenómeno hereditario tal y como, con profundo sabor romanista, lo refleja el artículo 661 del Código civil, al decir que "los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos los derechos y obligaciones"), es de advertir que carecería de todo realismo atribuir al principio de la relatividad del contrato un carácter tajante y absoluto, pues lo cierto es que, como dice DÍEZ PICAZO (2), el contrato, una vez realizado, penetra en el mundo de la realidad jurídica y se instala en él y, en consecuencia, los tratos que en lo sucesivo se realicen tienen que contar con los ya realizados y fundarse en ellos. Lo cual es tanto como admitir una cierta eficacia de unos contratos en otros, o sea, reconocer una virtual incidencia en la esfera de los terceros ajenos al contrato, bien sea de forma indirecta o refleja, lo cual supone una eficacia genérica y normal, pero muy difuminada, bien sea de una manera frontal, equivalente a una eficacia directa en la esfera de quienes no fueron parte en el contrato, la cual sólo puede darse en los casos excepcionales en que una norma jurídica así lo ampare y en la medida, siempre prudente, en que lo ampare.

En consecuencia, es frecuente admitir que el principio de la relatividad de los contratos no es impermeable a las excepciones, antes bien, además de la hipótesis especial de la estipulación en favor de tercero que aparece aludida y regulada en el párrafo segundo del propio artículo 1.257

---

(1) "Salvo, en cuanto a éstos (los herederos) —dice el artículo 1.257, 1.º, inciso 2.º, del C. c.— el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley", precepto este que, a su vez, armoniza con el artículo 659 del Código civil que, delimitando el ámbito objetivo de la herencia, expresa que ésta "comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte", lo cual contribuye a paliar la amplitud con que se manifiesta el artículo 661 del Código civil.

(2) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, 1970, p. 265.

del Código civil, la doctrina, tras de constatar la existencia del principio, suele perfilar su alcance a través del análisis de una gama más o menos extensa de excepciones de las que, en realidad, sólo pueden reputarse verdaderas las que conllevan efectos directos, ya sean constitutivos, modificativos, declarativos o extintivos, en la órbita de personas ajenas al contrato. Lo cual, ciertamente, no es fácil ni frecuente.

No es este el lugar ni el momento idóneo para analizar críticamente cuáles sean esas excepciones, sobre alguna de las que hemos de insistir más adelante por imperativo del texto de la sentencia que comentamos, y si verdaderamente merecen el concepto de excepciones al principio de la relatividad del contrato. Bástenos, por ahora, destacar su existencia e insistir en la prudencia con que necesitan ser tratadas y admitidas para no desvirtuar el repetido principio, postura esta que es la adoptada por nuestro Tribunal Supremo cuando dice dentro del primero de los considerandos extractados de la Sentencia de 25-4-75 que “si bien es cierto que la regla no es absoluta, puesto que el mismo artículo 1.257, en su párrafo 2.º, permite las estipulaciones a favor de terceros y... existen casos en que pueden repercutir los efectos obligacionales en persona que no intervino en la celebración del pacto, no lo es menos que son excepcionales y que en cuanto derogatorios del principio general, deben analizarse con suma cautela y criterio restrictivo, partiendo siempre, por supuesto, del contrato específico de que se trate”.

Menos convincentes son, sin embargo, las palabras que siguen a la frase transcrita, según las cuales, “dado que en el contrato que ahora se contempla se dice textualmente que el incumplimiento de las obligaciones aplazadas que incumben al comprador sólo producirán acción personal, sin que lleve consigo efecto resolutorio del negocio jurídico, hay que concluir que las partes quisieron aplicar en concreto el principio genérico antes reconocido, excluyendo toda eficacia de carácter real que pudiera afectar a tercero y marginándole de las consecuencias del posible incumplimiento”.

Y digo que tales palabras del Tribunal Supremo son menos convincentes, no porque a través de ellas se llegue a una conclusión inaceptable, no, sino simplemente, porque en ellas se barajan algunas ideas —concretamente las de acción personal, efecto resolutorio y eficacia real— que, tal como se presentan, pueden inducir a confusión, si bien es verdad que ésta sería imputable más que a la propia sentencia, al contrato debatido en ella, en cuyo texto, recordémoslo, existe una cláusula en la que los contratantes, respecto de las cantidades aplazadas en la primera compraventa estipularon expresamente que “las vendedoras no tendrán más acción que la personal contra la sociedad compradora, pero sin que al impago se le dé el carácter resolutorio de este negocio jurídico.

Tal y como se expresa el contrato, y después reproduce la sentencia transcribiendo aquél, pudiera pensarse que acción personal y efecto resolutorio son ideas que operan en campos distintos, es decir, que el efecto resolutorio no entra en el marco de los efectos personales del contrato ni queda amparado, por tanto, por la acción personal que para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones recíprocas sanciona el artículo

1.124 del Código civil, reforzado por el 1.504 del mismo Código, tratándose de venta de bienes inmuebles.

Lo cual es inexacto, porque una cosa es que el efecto resolutorio no trascienda a terceros en caso de incumplimiento de los primitivos contratantes, bien por no haberse pactado las garantías especiales que exige la legislación hipotecaria —sobre las que luego volveremos— que dotan a la acción resolutoria de eficacia real “erga omnes”, bien, como en el presente caso, por haberse excluido expresamente el efecto resolutorio incluso “inter partes”, y otra cosa es que el repetido efecto resolutorio no sea uno de los efectos personales característicos del contrato de compraventa, como productor de obligaciones recíprocas, que, precisamente por ello, hace muy dudosa la viabilidad de esa exclusión convencional, e induce a pensar que el pacto contemplado en la sentencia iba dirigido no tanto a excluir la resolución entre las partes en caso de incumplimiento del comprador —pensemos en el virtual desamparo de las vendedoras si, por cualquier causa, fuese imposible el cumplimiento— como a excluir, en palabras del Tribunal Supremo, “toda eficacia real que pudiera afectar a tercero, marginándole de las consecuencias del posible incumplimiento”. Y es que, a mi juicio, y no creo con ello sostener ninguna opinión aventurada, entre las partes que establecieron el contrato de compraventa, y a pesar de haber excluido el efecto resolutorio, ese efecto resolutorio hubiera seguido teniendo virtualidad y amparado por la acción personal en el supuesto de que hubiera ocurrido la doble circunstancia del incumplimiento de la parte compradora y de que ésta no hubiera transmitido las fincas vendidas a un tercero.

Por todo lo dicho, aun insistiendo en nuestra creencia de que en principio son aceptables las conclusiones del Tribunal Supremo en este considerando de la sentencia y, por supuesto, en el fallo final, creo que para llegar a ellas hubiera sido conveniente ciertas matizaciones sobre el alcance de la cláusula por la que las partes excluyen el efecto resolutorio del contrato en caso de incumplimiento.

B) *La cesión del contrato y sus modalidades como excepción al principio de relatividad de los contratos en Derecho español vigente*

Ya he dicho anteriormente que no es mi propósito, ni lugar adecuado este breve comentario a una sentencia concreta, analizar con detenimiento las excepciones al principio de la relatividad de los contratos. De ahí que pasemos por alto el estudio pormenorizado del concepto “cesión del contrato” y del acierto de incluir dentro del mismo las tres figuras, sumamente enjundiosas, a las que alude la sentencia que comentamos: la novación propia o extintiva y la novación modificativa en su doble vertiente de la delegación acumulativa y de la asunción de deuda a título particular.

En cambio, si queremos llamar la atención sobre el hecho de que el Tribunal Supremo considera que la posibilidad de excepcionar el principio de la relatividad del contrato encarnada en la figura conocida con el nombre de cesión del contrato *solamente* puede verificarse en el Dere-

cho español vigente a través de algunas de las tres figuras mencionadas. Palabras éstas, de nuestro alto Tribunal, de las que pueden deducirse las siguientes afirmaciones:

1.<sup>a</sup> Que la cesión del contrato, en general, constituye una excepción al principio de la relatividad.

2.<sup>a</sup> Que la cesión del contrato no se agota en las tres figuras jurídicas mencionadas, y

3.<sup>a</sup> Que solamente éstas, y no otras especies del género "cesión del contrato", tiene la virtualidad de actuar como excepción al principio de la relatividad.

Dejando de un lado la segunda de tales afirmaciones—por ser tangencial a nuestro comentario—, parece oportuno puntualizar en qué medida son aceptables las ideas básicas que laten en las otras dos, las cuales, para simplificar, pueden reconducirse a una sola, a saber: la cesión del contrato verificada a través de la novación extintiva, la delegación cumulativa o la asunción de deuda, presupone una excepción al principio de la relatividad del contrato.

Debemos entender que tal afirmación del Tribunal Supremo tiene por base un doble fundamento: por un lado, el que proporciona la consideración abstracta, o sea, desligada del caso concreto, de que la cesión del contrato operada a través de cualquiera de los tres procedimientos antedichos tiene la virtualidad de trasladar la eficacia del contrato establecido entre determinadas personas, a otra u otras que no fueron parte en él y que, por virtud de la cesión, asumen, en términos generales, los efectos, es decir, el contenido de derechos y obligaciones, del contrato cedido, lo que, en definitiva, equivale a romper el cerco de su eficacia "inter partes" o relativa y hacerla trascender a terceras personas. Y, por otro lado, de cara al caso concreto contemplado por la sentencia, puede pensarse que el Tribunal Supremo ha sentado la afirmación de referencia, precisamente para llegar a la conclusión de que al no haberse producido entre las partes implicadas en el pleito (recuérdese que éstas son las vendedoras de las fincas, la primera sociedad compradora y una segunda sociedad que compró las fincas a la anterior), una verdadera cesión del primitivo contrato de venta, todavía pendiente de cumplimiento, articulada a través del cauce novatorio, extintivo o modificativo que hubiera exigido el consenso de las primitivas vendedoras, la eficacia de dicho contrato de venta se agota entre las partes que lo establecieron, resplandeciendo así con toda su pureza el tan repetido principio de la relatividad de la eficacia del contrato.

De estos dos fundamentos que, intuitivamente, atribuimos a la sentencia comentada, vamos a descartar el segundo, no ya porque conduce a un resultado justo —insistimos de nuevo en que el fallo final del caso nos parece plenamente acertado—, sino porque es consecuencia o corolario del anterior, el cual, a mi juicio, es el que merece una breve puntualización. En efecto, creo que es, cuando menos, dudosa la idea de que la llamada "cesión del contrato", polarizada o no en determinados expedientes novatorios, constituya una genuina excepción al principio

de la relatividad de aquél, y ello por la sencilla razón que el traslado de los efectos del primitivo contrato a terceras personas que no fueron parte en él, no dimana del propio contrato, es decir, no se trata de que éste por sí mismo pueda operar, "ab initio" o "a posteriori", desplegando sus efectos directos en la esfera jurídica de terceras personas que resultarían así vinculadas por un contrato ajeno, a la manera como lo resultan los herederos, sino que ese posible traslado de la eficacia directa del contrato es obra de la propia cesión contractual—con todo su juego de aceptaciones y consentimientos de los interesados en el antiguo contrato—la cual, con independencia de la posibilidad de alterar de una u otra forma los efectos del contrato cedido, se convierte así en exigencia que, a la vez, es obstáculo para que pueda considerarse auténticamente excepcionado un principio, el de la relatividad, cuyas posibilidades de encontrarle excepciones hay que matizarlas mucho para que resulten aceptables (3).

C) *Carácter de la asunción. Significado de la consulta del Registro de la Propiedad por el nuevo comprador.*

Omitimos todo comentario a este extracto de parte de uno de los Considerandos de la sentencia, toda vez que el punto que mayor interés puede suscitar en orden a nuestro propósito, está relacionado con la constancia registral del pacto por el que se excluye el efecto resolutorio en caso de incumplimiento quedando limitada a una acción personal a favor de las vendedoras, sobre la cual, además de lo dicho anteriormente, volveremos más tarde.

D) *El principio "nemo plus iuris..." como excepción posible al principio de la relatividad del contrato.*

De nuevo vuelve el Tribunal Supremo en el considerando que corresponde al epígrafe extractado, a situarse en dos planos distintos: el de las opiniones doctrinales más o menos abstractas que han podido tener refrendo jurisprudencial en otras sentencias, y el del caso concreto contemplado por la que ahora comentamos.

Por lo que respecta al primero de dichos planos, el Tribunal Supremo acoge con cierta cautela las corrientes de opinión que ponen de manifiesto la existencia de determinadas hipótesis en las que "ciertas obligaciones nacidas de un contrato pueden afectar a un tercero que no fue parte del mismo, cuando lo que a éste se transmite es un derecho que, como consecuencia del pacto anterior, está limitado no pudiendo ser transferido sino con estas limitaciones en virtud del principio "nemo iuris ad alium tranferre potest quam ipse habet", lo que supone, como es lógico, una repercusión obligacional de un contrato respecto de persona

---

(3) Apurando este argumento podría llegarse a la conclusión de que ni siquiera la estipulación a favor de tercero tiene virtualidad bastante para excepcionar el principio de la relatividad dado el papel que en ella juega la aceptación del tercero para la plenitud de efectos.

que no intervino en el mismo que no podrá adquirir sino aquello que se le pudo transmitir". Ni que decir tiene que tales hipótesis aparecen aludidas como una posible manifestación más de excepción al principio de la relatividad del contrato, si bien el propio Tribunal Supremo se cuida de destacar su inoperancia en el caso concreto, dadas las peculiaridades de éste, en el que "se produjo una transmisión incondicionada del derecho de propiedad del inmueble discutido, que no pudo decirse ni disminuido ni limitado por la concurrencia de unas obligaciones de carácter estrictamente personal—por voluntad espontánea y libremente manifestada de los contratantes—no vinculadas al mismo y que sólo personalmente podían ser reclamadas de aquel que se obligó a su cumplimiento".

Pues bien, también aquí queremos hacer alguna observación destinada en lo esencial a destacar en qué medida puede resultar inexacto hablar de que el principio "nemo plus transferre aliquid potest quam ipse habet" puede excepcionar de alguna forma el de la relatividad del contrato.

En efecto, cuando mediante un contrato establecido entre dos personas, A y B, se pacta una o varias obligaciones a cargo de una de ellas, por ejemplo, A, especialmente proyectada hacia un bien o derecho de su patrimonio, y el correlativo derecho a favor de B, una de dos: o a ese derecho, si reúne los caracteres y requisitos estructurales para ello se le dota del carácter de real, refrendado con la intervención de la institución registral, o no. En el primer caso, nos hallamos en presencia de un gravamen real (por ejemplo, un derecho de servidumbre constituido en favor de una finca perteneciente a B sobre otra propiedad de A), que, sin género de dudas, vincula a los contratantes, pero que también trasciende a terceros adquirentes en el supuesto de que A transmita su derecho de propiedad. Ciertamente que por la propia naturaleza de la situación creada entre A y B, si A transmite su derecho a C, éste no puede adquirir más de lo que A le puede transmitir, es decir, el derecho de propiedad sobre la finca limitado o gravado con el derecho de servidumbre a favor de B, pero en modo alguno puede decirse que el contrato por el que se constituyó la servidumbre a favor de B despliega sus efectos directos en favor de C hasta que éste, por virtud de un nuevo contrato con A, adquiere el mismo derecho que A tenía y en las mismas condiciones que lo tenía. Es decir, que la incidencia sobre C del contenido jurídico económico, con todo su haz de derechos y obligaciones, de la servidumbre que en lo sucesivo va a operar en favor de C, no es efecto del primitivo contrato por el que aquélla se constituyó—mejor dicho, y precisando más, no es efecto exclusivo del contrato constitutivo de la servidumbre—, sino efecto del nuevo contrato traslativo de la propiedad de la finca de A, que opera, eso sí, sobre una realidad preconstituida, la existencia del derecho de servidumbre, que, en la medida en que existía, afecta al nuevo adquirente.

Queda así, a mi juicio, desdibujada, cuando no totalmente desvanecida la idea de que el principio "nemo plus..." supone una excepción al de la relatividad del contrato en la órbita de los derechos reales. Pero no otra cosa ocurre en el campo de los meros derechos personales o de

obligación. Si, en el ejemplo mencionado, la obligación establecida a cargo de A no reúne los requisitos estructurales, cualquiera que sea la causa, necesarios para que el correlativo derecho a favor de B ostente la categoría de derecho real, "erga omnes", o éste no despliega su eficacia como tal por falta de la oportuna publicidad registral (recordemos aquí, sin necesidad de entrar en más detalles, el juego de la fe pública registral plasmado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria), caben, a su vez, dos posibilidades en el supuesto de que A transmita su derecho a C: o bien aquél hace conocer a éste el contenido limitado del derecho que le transmite, en cuyo caso queda bien patente que el efecto limitativo del primitivo contrato entre A y B no despliega sus efectos sobre C sino en la medida en que éste lo conoce y acepta en su nuevo contrato, lo que excluye una verdadera excepción al principio de la relatividad, o bien, no se le hace conocer ese contenido limitado ni éste se le impone como consecuencia de una eficacia real, inexistente por hipótesis, operada a través de la publicidad del Registro, supuesto en el que, con más motivo, resulta irrelevante para C la limitación que afectaba al derecho transmitido por A y, en consecuencia, cobra plena virtualidad del principio de la relatividad del contrato.

E) *Eficacia del aplazamiento del pago del precio no garantizado especialmente*

Para terminar nuestro comentario a la sentencia de 25-4-75, hagamos una última y también breve referencia al tema aludido en el epígrafe del extracto de este considerando final, especialmente proyectada hacia la situación registral que contempla la propia sentencia y que, por cierto, suscita alguna perplejidad.

Recordemos, ante todo, que los primitivos contratantes —vendedoras y primera sociedad compradora— estipularon un contrato de venta de dos fincas con parte del precio aplazado y con obligación a cargo de la sociedad compradora de realizar determinadas edificaciones en otra parcela propiedad de las vendedoras. Pues bien, para garantizar el cumplimiento de tales obligaciones pudieron haberse seguido dos vías: una, la de no prever ninguna garantía específica, confiando así la defensa de los intereses de la vendedora al juego de las normas generales previstas por nuestro ordenamiento jurídico para el caso de incumplimiento de las obligaciones recíprocas, es decir, el artículo 1.124 del Código civil, que, en síntesis, contempla la doble posibilidad de, o bien exigir el cumplimiento, o bien provocar la resolución del contrato traslativo, con indemnización, en su caso, de daños y perjuicios; efecto resolutorio en este último que, en principio y como regla general, sólo actúa "inter partes", sin afectar a terceros adquirentes que hayan podido traer causa del primer comprador, pues para ello hubiera sido necesario recurrir a la segunda vía, a saber: la que prevé el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (en relación con los demás concordantes de la propia Ley y el art. 1.504 del Código civil) que, como ya sabemos, establece que "la expresión del aplazamiento del pago... no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél

con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita”.

En el caso concreto, las partes intervinientes en el primer contrato de venta no siguieron ninguna de ambas vías, ni la del aseguramiento especial mediante el juego de las garantías reales, ni la del mero silencio, equivalente a dotar al contrato de una pura eficacia interna o personal. Mejor dicho, no se limitaron a silenciar las garantías previsibles para caso de incumplimiento, sino que, todavía más, redujeron éstas, al menos en apariencia, pactando expresamente la exclusión del efecto resolutorio. Y aunque ya dije antes que, a mi juicio, el alcance de esta exclusión, correctamente interpretada la cláusula pertinente, no puede ser otro sino el de la exclusión del efecto resolutorio que pudiera pretenderse frente a terceros adquirentes, lo cierto es que la cláusula aparece en el contrato y en la sentencia no existe traza de una interpretación concorde con la que yo insinúo.

De todas maneras no quiero insistir en este aspecto y prefiero plantear la cuestión en otros términos, esto es, prefiero hacer algunas observaciones acerca del si y el cómo debe reflejar el Registro de la Propiedad el tan repetido pacto, lo cual es tanto como tratar de su trascendencia frente a terceros en el caso de que se produzca la doble circunstancia de que el pacto se inscriba y de que se produzca una nueva transmisión de las fincas vendidas.

Que el Registro debe reflejar el aplazamiento de pago de parte del precio y la obligación asumida por la sociedad compradora de realizar ciertas construcciones está fuera de duda, precisamente porque todo ello forma parte de las condiciones de la primera venta según se estipuló expresamente en la escritura diciendo que “las obligaciones contraídas están comprendidas en la contraprestación que incumbe a la compradora”. Por lo demás, ello es consecuencia obligada de lo previsto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria conforme al cual “en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago”.

Más dudosa es, en cambio (yo diría que incluso improcedente), la constatación registral del pacto que reduce a una pura acción personal la posible defensa del interés de las vendedoras ante el incumplimiento de la sociedad compradora y excluye la resolución del contrato. Y ello, porque el artículo 51, 6.º, del Reglamento Hipotecario, tras de establecer que “para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente “las condiciones suspensivas, rescisorias, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél”, añade con gran contundencia que “no se expresarán en ningún caso las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real”. A mi entender, si el Reglamento Hipotecario prohíbe expresar los pactos que carezcan de trascendencia real, resulta obligado concluir, con plenitud de razones, que deben quedar incursos en la prohibición aquellos pactos que, como el de nuestro caso, tratan ex-

presa e inequívocamente de privar de trascendencia real a los derechos que se reserva el transmitente para el caso de incumplimiento

Cierto es que, a fin de cuentas, la cuestión, tanto en términos generales como de cara al caso concreto debatido en la sentencia, carece de relevancia práctica, toda vez que aunque se admita la improcedencia de inscribir el pacto, éste, de hecho, se inscribió, quedando así bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), y que nuestro Tribunal Supremo, discrepando de los criterios de las dos instancias precedentes, incluso se apoya en la constancia registral del pacto para reforzar el punto de vista de la parte recurrente, es decir, la segunda sociedad compradora o subadquirente, que argumentaba a su favor invocando, entre otras razones, los pronunciamientos del Registro, los cuales habían sido objeto de especial consulta previa, y la vinculación puramente personal que, en consecuencia, ligaba a las vendedoras y la primera sociedad compradora.

Cierto es, también, que la sentencia pudo haber aludido a este punto y haber sentado, o mejor dicho, reforzado doctrina jurisprudencial sobre la no inscribibilidad de este tipo de cláusulas contractuales especialmente dirigidas a excluir la trascendencia real de ciertos pactos, pero como, en último término, el fallo hubiera sido presumiblemente el mismo, damos aquí por terminado este comentario a la sentencia no sin antes decir que, con toda lógica, la misma ni siquiera se ocupa de algo por demás evidente, es decir, que en la inscripción de la venta hecha por la primera sociedad compradora a la segunda sociedad, se omitió toda referencia a las obligaciones personales asumidas por aquélla frente a sus vendedoras y a la forma tan endeble de asegurarlas pues tal referencia aparece decididamente prohibida por el inciso final del artículo 51, 7.º del Reglamento Hipotecario conforme al cual “en ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley —se refiere a los derechos meramente personales— ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente”.

ANGEL LUCINI CASALES

*Notario excedente*

*Letrado de la Dirección General de los:  
Registros y del Notariado*