

## **B. Vivienda habitual y crédito inmobiliario. Otras formas de garantía**

**Beatriz Sáenz de Jubera Higuero**

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
(acreditada a Profesora Titular de Universidad)*

*Universidad de La Rioja*

*beatriz.saenz-jubera@unirioja.es*

**Resumen:** *En este trabajo se analizan dos figuras que actúan con función de garantía del vendedor en el caso de venta de la vivienda habitual con aplazamiento del pago del precio: la reserva de dominio y la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 CC. Se atiende a los principales aspectos controvertidos, fundamentalmente vinculados a la eficacia de estas garantías frente a terceros (adquirentes del bien o acreedores de alguna de las partes) y los efectos que el pago o impago del precio aplazado tiene en la posición jurídica de cada una de las partes y terceros, tanto en el ámbito registral como extrarregistral.*

**Palabras clave:** *Condición resolutoria. Crédito inmobiliario. Garantía. Reserva de dominio.*

**Abstract:** *This paper analyses two figures that act as a guarantee for the seller in the case of the sale of the habitual residence with deferred payment*



*of the price: the reservation of title and the explicit resolutive condition ex artículo 1504 CC. The main controversial aspects are dealt with, fundamentally linked to the effectiveness of these guarantees with respect to third parties (purchasers of the property or creditors of one of the parties) and the effects that the payment or non-payment of the deferred price has on the legal position of each of the parties and third parties, both in the registry and extra-registry sphere.*

**Keywords:** *Resolutive condition. Real estate credit. Guarantee. Reservation of title.*

**Sumario:** 1. Otras formas de garantía inmobiliaria no hipotecaria. 2. La reserva de dominio en la compraventa de vivienda habitual con aplazamiento del pago del precio: 2.1 El pacto de reserva de dominio como garantía del cumplimiento de la obligación de pago del precio. 2.2 La inscripción de la reserva de dominio. 2.3 Facultades de disposición del comprador y del vendedor sujetos a ese pacto de reserva de dominio y estando pendiente el pago del precio aplazado. 2.4 Embargo de la vivienda por deudas del comprador o vendedor estando pendiente el pago del precio aplazado. 2.5 Destrucción y daños en la vivienda estando pendiente el pago del precio aplazado: asunción de riesgos. 2.6 Efectos del pago e impago por el comprador del precio aplazado. 3. La condición resolutoria explícita del artículo 1504 CC en la venta de vivienda habitual con pago aplazado del precio: 3.1 La condición resolutoria explícita como garantía de la obligación de pago del precio aplazado. 3.2 El Registro de la Propiedad y la venta de vivienda habitual con condición resolutoria explícita. 3.3 Transmisión por el comprador de la propiedad de la vivienda adquirida con aplazamiento del pago del precio pendiente la condición resolutoria explícita. 3.4 Embargo de la vivienda adquirida con aplazamiento del pago del precio por deudas del comprador estando pendiente la condición resolutoria explícita. 3.5 Impago del precio aplazado: efectos sobre el contrato, sobre la propiedad de la vivienda y respecto a terceros: 3.5.1 Requisitos para la aplicación de la condición resolutoria explícita: el requerimiento-notificación al comprador *ex* artículo 1504 CC. 3.5.2 Eficacia retroactiva de la resolución: reinscripción; consignación y cláusula penal; y efectos sobre asientos registrales posteriores y terceros. 3.6 Cancelación registral de la condición resolutoria explícita por caducidad. Bibliografía.

## 1. OTRAS FORMAS DE GARANTÍA INMOBILIARIA NO HIPOTECARIA

En el tráfico jurídico el crédito hipotecario es, sin duda, el principal mecanismo financiador de la adquisición de la vivienda habitual y cualquier otro inmueble hoy en día en España. La detallada regulación existente al



respecto y la seguridad jurídica brindada por todo un sistema registral que lo acompaña en virtud de la inscripción constitutiva de la hipoteca le ha dotado de un protagonismo casi absoluto en la práctica en el marco del crédito inmobiliario.

Junto con el crédito hipotecario existen otras posibilidades de garantía para el acreedor: una algo más habitual e incluso frecuente de forma simultánea a la hipoteca, que es la garantía personal del aval o fianza (que si se constituye solidariamente supone una mayor garantía de cobro del crédito personal); y otras menos habituales en el ámbito inmobiliario y de adquisición de la vivienda habitual, pero que también pueden encontrar su hueco especialmente en tiempos como los actuales en los que el crédito bancario (principal objeto de la garantía hipotecaria) puede ir restringiéndose ante las subidas de tipos de interés o la exigencia de mayores condiciones para su concesión; me refiero en este último caso fundamentalmente a dos modalidades de garantía vinculadas a un crédito inmobiliario materializado bajo la forma de compraventa con pago de precio aplazado pactado así con el vendedor, como son la reserva de dominio y la condición resolutoria explícita o expresa *ex* artículo 1504 CC.

Sin duda el pactar un aplazamiento del pago del precio en una o varias cuotas o plazos supone una forma de financiación de ese pago al comprador con cargo al vendedor, que no verá satisfecho su interés de obtener el precio total en un solo acto. En estos casos existe un claro riesgo de impago del comprador, cuyas consecuencias pueden ser más relevantes en caso de que la entrega del bien al comprador ya se haya hecho efectiva en el mismo momento de celebración del contrato; y mayor riesgo y trascendencia aún tiene tal situación si esa venta lo es de un bien inmueble y, concretamente, la que será la vivienda habitual del comprador.

De ahí la importancia para el vendedor de prever unas garantías de ese pago; garantías que, al margen de la hipoteca (ya analizada en detalle en anteriores capítulos de esta obra) o del aval o fianza (que realmente no cuenta con ninguna especialidad en su régimen y aplicación en los casos de vivienda habitual), pasan fundamentalmente en estos casos de pago aplazado por incluir un pacto de reserva de dominio o una condición resolutoria explícita. Por ello en este trabajo me centraré en estas figuras dada la virtualidad práctica de las mismas y los efectos de su constitución y ejecución en torno a las posiciones jurídicas del vendedor y del comprador de una vivienda habitual, e incluso en sus relaciones con terceros (como los acreedores de uno u otro).

Aunque ambas tienen una finalidad de garantía del pago del precio aplazado (protegiendo los derechos del vendedor a este respecto) y, una vez producido el impago del precio, en ambos casos tiene lugar la resolución contractual de la compraventa con devolución recíproca de las pres-



taciones recibidas, los efectos jurídicos que una y otra figura producen son distintos mientras esté pendiente de cumplimiento la condición de pago a la que se sujetan (de forma suspensiva o resolutoria), como se detallará a continuación<sup>(1)</sup>.

A este respecto se enfocará el análisis y estudio de estas garantías con una finalidad eminentemente práctica sobre las posiciones jurídicas del comprador y del vendedor, la eficacia transmisiva de la propiedad de ese contrato de compraventa con tales garantías, los efectos registrales, posibles embargos del bien y ejercicio de tercerías de dominio y las consecuencias del pago o impago por el comprador del precio aplazado.

## 2. LA RESERVA DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA HABITUAL CON APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO

### 2.1 El pacto de reserva de dominio como garantía del cumplimiento de la obligación de pago del precio

A diferencia de lo que ocurre en el ámbito mobiliario, la venta con pacto de reserva de dominio no cuenta con una regulación expresa y clara en el caso de los bienes inmuebles. Ahora bien, la doctrina y la jurisprudencia, así como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP), antes Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN), afirman desde hace muchos años ya su plena validez en este ámbito inmobiliario al amparo del artículo 1255 CC y la autonomía de la voluntad privada (entre otras, SSTs de 11 de julio de 1983, 16 de febrero de 1984, 12 de marzo de 1993, 16 de julio de 1993, 23 de febrero de 1995, 20 de julio de 2000, 21 de marzo de 2003, 16 de marzo de 2007 y 24 de julio de 2012), así como su inscribibilidad al amparo de lo previsto en los artículos 9.c) y 23 LH y 51.6.º RH y atendiendo a la trascendencia de sus efectos en la titularidad dominical y las facultades jurídico reales de los sujetos intervinientes (entre otras, SSTs de 16 de marzo de 2007 y 24 de julio de 2012 y RRDGRN de 12 de mayo de 2010, 4 de diciembre de 2010, 28 de noviembre de 2017 y 25 de abril de 2019)<sup>(2)</sup>.

(1) *Vid.*, entre otras, RRDGRN de 28 de diciembre de 2017 y 4 de diciembre de 2010.

(2) Con respecto a la doctrina, *vid.*, entre otros, MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 42 ss.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, pp. 326 ss.; ARCOS VIEIRA, M. L., 2013, pp. 620-621; y ZUMAQUERO GIL, L., 2020, p. 389.



Este pacto supone básicamente, y sin ánimo de profundizar en la tradicional discusión sobre su naturaleza jurídica<sup>(3)</sup>, la suspensión en el tiempo de los efectos transmisivos de la propiedad del bien al comprador hasta que éste abone la totalidad del precio en el plazo o plazos indicados (en este sentido, la fijación del plazo es esencial). No se condiciona el contrato de compraventa ni su contenido, sino que se supeditan solo los efectos transmisivos del dominio a un pago posterior en el plazo o plazos fijados y ello con una función o fin de garantía (*vid.* STS de 24 de julio de 2012)<sup>(4)</sup>. El contrato de compraventa se ha perfeccionado y las partes pueden exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo; pero no se ha consumado plenamente la compraventa en cuanto a la transmisión de la propiedad al comprador, que a tales efectos queda «condicionada» suspensivamente al efectivo pago del total precio dentro del o los plazos pactados (entre otras, SSTS de 12 de marzo de 1993 y 24 de julio de 2012 y RDGRN de 28 de noviembre de 2017).

Como garantía del cobro de ese precio aplazado, hasta que éste tenga lugar en su totalidad, el vendedor retiene la propiedad del bien. No obstante, lo habitual es que en ese momento sí se entregue al comprador la posesión de dicho bien, máxime cuando se trata de un inmueble que va a ser su vivienda habitual y teniendo en cuenta los altos importes en los que consistirá el precio y que probablemente los plazos de pago se dilatarán bastante en el tiempo.

En esta situación provisional en tanto no se produzca el pago del precio aplazado, cabe afirmar que se produce una coexistencia de derechos con trascendencia real por parte de vendedor y comprador sobre ese mismo bien inmueble; coexistencia que implica limitaciones recíprocas entre ellos en cuanto a que determinará las posibilidades de actuación de cada uno, tal y como se analizará a continuación. Y ello en la medida que ni uno ni otro tendrán la plena disponibilidad de la propiedad de ese bien, sino solo de su propia posición jurídica: i) el vendedor ostenta la titularidad actual pero interina de un derecho de propiedad que actúa como mera garantía de cobro del precio y que puede resolverse *ipso iure* si se paga el precio aplazado o que puede recuperarse de modo pleno si se

---

(3) A este respecto, cfr., entre otros, MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., 2012, pp. 169 ss.; MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 127 ss.; RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, pp. 493 ss.; SANCHO MARTÍNEZ, L., 2023, pp. 46 ss.; ARCOS VIEIRA, M. L., 2013, pp. 616 ss.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, pp. 326 ss. y de este mismo autor, 2006, pp. 55 ss. Asimismo, vid. RRDGRN de 12 de mayo de 2010 y 28 de noviembre de 2017.

(4) Conforme se advierte en la STS de 24 julio de 2012 el habitual uso de la expresión «condición» en este caso es equívoca: «El llamado pacto de reserva de dominio [...] en realidad no se trata de una condición que afecte al contenido total del contrato de compraventa, pues las partes no quieren condicionarlo sino que, con finalidad de garantía, supeditan la plenitud del efecto transmisivo al momento en que se complete el pago del precio».



produce el impago, por lo que es un derecho que se encuentra limitado por la posición jurídica del comprador; y ii) por su parte, el comprador tiene un derecho expectante<sup>(5)</sup> con cierta eficacia jurídico real protegible, determinada por la firme expectativa de que efectivamente esa situación se tornará en plena titularidad del dominio, que se obtendrá *ipso iure* (sin necesidad de ulteriores consentimientos ni declaraciones) si se abona la totalidad del precio aplazado<sup>(6)</sup>.

## 2.2 La inscripción de la reserva de dominio

Con carácter general la reserva de dominio se incorporará al contrato de compraventa como una cláusula del mismo reflejando tal pacto<sup>(7)</sup>. Pero la publicidad registral de la transmisión pretendida con ese contrato de compraventa no es obligatoria ni tampoco es, por tanto, ni obligatoria ni constitutiva la inscripción de la reserva de dominio. Pero lo más frecuente en la práctica, tratándose de la venta de una vivienda habitual, es que sí se haga constar en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, dicha inscripción resulta relevante y oportuna si se quiere dar publicidad a su existencia dados los efectos jurídico reales que tal pacto de reserva determina sobre las efectivas facultades dispositivas de comprador y vendedor (limitadas objetivamente a su concreta posición jurídica en ese bien) y el ámbito de su responsabilidad patrimonial frente a terceros respecto de ese bien (igualmente limitado a la posición jurídica que ostentan cada uno sobre el mismo): RDGRN de 28 de noviembre de 2017. Para ambas partes la inscripción de la reserva de dominio puede resultar importante, avisando a terceros de la real situación existente y de la posición jurídica que cada uno de ellos tiene respecto del bien estando pendiente la reserva, lo que, como se acaba de indicar, tendrá sus efectos en el marco de posibles transmisiones del bien a terceros o posibles embargos por acreedores de una u otra parte, con ejercicio de tercería de dominio llegado el caso, tal y como se detallará en apartados siguientes.

---

(5) Sobre la situación expectante del derecho del comprador *vid.*, entre otros, ZUMAQUERO GIL, L., 2020, pp. 383 ss. Cfr. SANCHO MARTÍNEZ, L., 2023, pp. 376 ss. Como derecho expectante también es reconocido y calificado el derecho del comprador por la RDGRN de 28 de noviembre de 2017 y por el Tribunal Supremo, ya en su sentencia de 12 de marzo de 1993.

(6) *Vid.*, entre otros, ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, pp. 329 ss.; y ZUMAQUERO GIL, L., 2020, pp. 384 ss., quien califica las titularidades de vendedor y comprador en esta situación transitoria como titularidad interina y titularidad preventiva, respectivamente. Asimismo, *vid.* RRDGRN de 4 de diciembre de 2010, 28 de noviembre de 2017 y 25 de abril de 2019 y la STS de 16 de marzo de 2007, entre otras.

(7) También es posible que se haga como un acuerdo independiente, pero vinculado a ese contrato de compraventa en la medida que le afecta.



La oportunidad y viabilidad de su publicidad registral viene afirmada por nuestro Alto Tribunal y la DGRN desde hace años (así, entre otras, SSTS de 12 de marzo de 1993, 16 de marzo de 2007 y 24 de julio de 2012 y RRDGRN de 4 de diciembre de 2010, 28 de noviembre de 2017 y 25 de abril de 2019), amparada fundamentalmente en el artículo 23 LH. Como señala la STS de 24 de julio de 2012: «El llamado pacto de reserva de dominio se nos presenta como uno de los diferentes actos de trascendencia real que el Registro de la Propiedad publica (art. 23 Ley Hipotecaria), con los importantes efectos que ello conlleva»<sup>(8)</sup>.

Además, la publicidad registral de esta reserva de dominio evitará la protección de terceros adquirentes del bien *ex* artículo 34 LH por falta de buena fe de ese tercero y porque no podría adquirir la plena propiedad a la vista del contenido del Registro de la Propiedad y de la titularidad registral efectivamente publicada respecto a su transmitente.

Así pues, la publicidad registral se torna como el mecanismo más eficaz para consolidar el uso de esta figura como garantía y evitar la mayoría de los supuestos litigiosos que se producen en torno a ella<sup>(9)</sup>.

### 2.3 **Facultades de disposición del comprador y del vendedor sujetos a ese pacto de reserva de dominio y estando pendiente el pago del precio aplazado**

A este respecto, debe atenderse en este caso a una máxima por todos reconocida cual es que uno no puede transmitir aquello que no tiene; y esto tiene su reflejo también en estos casos de reserva de dominio (*Vid.*, entre otras las SSTS de 19 de mayo de 1989, 16 de julio de 1993, 16 de marzo de 2007 y 24 de julio de 2012)<sup>(10)</sup>. De forma que, si llegado el momento decae el derecho expectante del transmitente, también decaerá el derecho de ese tercero.

El comprador no podrá transmitir a terceros la propiedad de la vivienda adquirida con reserva de dominio en la medida que, estando pendiente el pago del precio, aún no ha adquirido su propiedad. Ahora bien, sí que cuenta con una posición jurídica con trascendencia real protegible por el Derecho, también frente a terceros, una vez inscrita; y tal posición

---

(8) Entre otros, *vid.* MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 77 ss.

(9) Como señala MONTÁNCHEZ RAMOS, *lege ferenda* sería deseable a este respecto la previsión de la inscripción de la reserva de dominio como constitutiva (MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, p. 142).

(10) Asimismo, *Vid.* ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, p. 332 y de este mismo autor, 2006, pp. 221 ss.; LEGERÉN-MOLINA, A., RCDI, pp. 277 ss.; EGUSQUIZA BALMASEDA, M. A., 2013, p. 613; y MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 93 ss.

jurídica puede ser objeto de transmisión y ser defendida al amparo de los artículos 1112 y 1121 CC, tal y como advierte la STS de 26 de marzo de 2007 (FJ 3.º). La transmisión que efectúe el comprador a terceros solo podrá limitarse a lo que efectivamente él tiene, que es un derecho en expectativa, que se convertirá en plena propiedad solo en el caso de que se abone el precio total de venta<sup>(11)</sup>. La transmisión en todo caso únicamente será de aquello que tiene el comprador en ese momento, de modo que el tercero adquirirá la posibilidad de obtener la plena propiedad de la vivienda solo en el caso de que se pague la totalidad del precio; precio que nada obsta precisamente a que sea abonado por ese tercero en el marco de la relación convenida con el comprador inicial (*vid.*, entre otras, RRDGRN de 28 de noviembre de 2017 y de 12 de mayo de 2010 y STS de 16 de marzo de 2007).

En la medida que la reserva de dominio esté inscrita, como tal ese tercero no podrá estar protegido por el artículo 34 LH pues la posición jurídica transmisible esta publicitada y delimitada a ese respecto.

Ahora bien, en este caso lo cierto es que, aun no estando inscrita tal situación, tampoco surgiría la figura del tercero hipotecario pues el comprador no aparecerá como titular registral (en cambio el vendedor tal vez sí aparezca bajo ese concepto) por lo que ese tercero no cumplirá con el requisito exigido para ser protegido por el artículo 34 LH de adquirir de un titular registral. En tal caso, de hacerse efectiva la reserva de dominio por impago del precio aplazado, el comprador no podrá transmitir realmente la propiedad de la vivienda al tercero y deberá devolver la posesión al vendedor inicial, como se detallará más adelante; y la situación de ese tercero de buena fe (por desconocer la existencia de esa reserva) pero no protegido por el artículo 34 LH deberá solucionarse por las reglas aplicables al incumplimiento contractual o del saneamiento por evicción en su caso (art. 1475 CC), pero ya en el marco de su concreta relación con su vendedor (el comprador inicial con la reserva de dominio desconocida por ese tercero); incluso se ha puesto la atención en las normas sobre venta de cosa ajena y sobre la doble venta como reglas a poder tener en cuenta en estos casos<sup>(12)</sup>. Si se hubiera pagado el precio aplazado, entonces, con independencia de la falta de inscripción de la reserva, el resultado sería el mismo que de estar inscrita: el tercero podrá adquirir la plena propiedad, pues lo que realmente era solo una expectativa se torna realidad por ese pago.

---

(11) *Vid.*, ZUMAQUERO GIL, L., 2020, pp. 398-400.

(12) Incluso, según indica Rodríguez-Rosado, podría plantearse una usucapión de la propiedad del bien por ese tercero si se cumplen los requisitos para ello: *vid.* RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, pp. 541-542; ARCOS VIEIRA, M. L., 2013, pp. 619 y ss; SSTS de 18 de septiembre de 1996 y 14 de octubre de 2003 que vendrían a confirmar tal posibilidad.



Por lo que se refiere al vendedor, éste, aun reteniendo la propiedad de la vivienda hasta el total pago del precio de la compra, no podría disponer sin más de ese derecho pleno, pues, como tal, su posición jurídico real se encuentra limitada por la posición jurídica del comprador (RDGRN de 25 de abril de 2019). Pero, aparte de transmitir su derecho de crédito contra el comprador para cobrar el precio aplazado pendiente de pago, en lo que al bien respecta nada obsta a que si quiere el vendedor sí podría transmitir su concreta posición jurídica: es decir, un derecho real de propiedad condicionado<sup>(13)</sup> que puede extinguirse si el comprador abona la totalidad del precio aplazado, o que puede volver a ser pleno de verificarse el impago, pudiendo recuperar la posesión del bien; por tanto, podría transmitir una expectativa a recuperar la propiedad plena con su posesión<sup>(14)</sup>. Ahora bien, en la práctica esa transmisión a tercero solo sería interesante en caso de que el comprador ya esté incumpliendo los plazos de pago previstos y, por tanto, pueda preverse con bastante probabilidad que al final ese tercero sí que adquirirá la vivienda; si el comprador estuviera cumpliendo con los plazos previstos y pagando regularmente, cabe pensar que razonablemente eso seguiría así hasta el final y, por lo tanto, ningún tercero estaría interesado en contratar con el vendedor para adquirir un derecho «expectante» que después no se materializará en ninguna adquisición real porque la primera venta se consumó definitivamente al abonarse todo el precio por el comprador<sup>(15)</sup>.

Como ya se ha indicado antes, el hecho de que la reserva de dominio se encuentre inscrita y goce de publicidad registral evitaría el surgimiento de terceros protegidos por el artículo 34 LH.

Pero si no hubiera inscripción de la venta ni, por ello, de la reserva de dominio hecha, si el vendedor fuera titular registral y celebrara una venta con un tercero, en principio podría plantearse la protección de ese tercero por el artículo 34 LH y en tal caso el comprador se encontraría después en una situación difícil para obtener la propiedad efectiva del bien pese al pago total del precio aplazado; ahora bien, en este caso cabría discutir la buena fe del tercero (y con ello el poder ser protegido por el artículo 34 LH) habida cuenta de la apariencia de titularidad del comprador derivada de la posesión en concepto de dueño<sup>(16)</sup>.

Efectuada la venta de la vivienda por el vendedor, sin que conste inscripción, desconociendo el tercero la existencia de la reserva y sin

---

(13) La propiedad del vendedor se encuentra sujeta en este caso a una condición resolutoria si el precio se paga totalmente. *Vid.* RDGRN de 25 de abril de 2019.

(14) Entre otros, *vid.* MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, p. 125.

(15) *Vid.* ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, pp. 331-332.

(16) *Vid.*, entre otros, RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, p. 541; y ARCOS VIEIRA, M. L., 2013, p. 619, quien califica como condicional a esa posesión en concepto de dueño.

estar protegido por el artículo 34 LH, en tal caso, si el comprador no paga el precio aplazado, esa expectativa de plena propiedad que es lo que adquirió ese tercero se podrá tornar en efectiva propiedad al poder resolverse la venta inicial y poder transmitirse la propiedad de la vivienda a ese tercero de modo eficaz y pleno. Pero si el comprador abona el precio en los plazos convenidos, en tal caso la propiedad del vendedor se resolvería y realmente el vendedor no podrá entregar ni transmitir nada a ese tercero, a quien a lo sumo le quedará acudir a las reglas generales sobre incumplimiento contractual y, en su caso, al saneamiento por evicción<sup>(17)</sup>.

## 2.4 Embargo de la vivienda por deudas del comprador o vendedor estando pendiente el pago del precio aplazado

Situación directamente relacionada con la anterior es la posibilidad de trabar embargos sobre la vivienda habitual por deudas del comprador o del vendedor.

A este respecto, cabe recordar que los embargos suponen una traba de bienes que deben ser propiedad del deudor de los créditos que son la causa de esos embargos; de no ser el deudor el propietario, quien afirme ostentar realmente esa titularidad podría ejercitar una tercería de dominio con el fin de levantar esa traba y liberar el bien. Asimismo, debe tenerse en cuenta, que tratándose de vivienda habitual, la regulación protectora de esa especial circunstancia viene a determinar en distintos ámbitos reglas particulares en orden a que la traba de la vivienda habitual solo pueda hacerse como último recurso en caso de imposibilidad de acudir a otros bienes del deudor, o requisitos estrictos de impago para poder proceder contra la vivienda habitual de modo forzoso<sup>(18)</sup>. En este trabajo por razones de espacio no me detendré en esas especiales circunstancias que pueden dificultar el embargo de la vivienda habitual, sino al objeto de embargo en el caso de producirse este, teniendo en cuenta la reserva de dominio existente y las posibles actuaciones de la parte no deudora para defender su posición jurídica respecto a esa vivienda embargada.

---

(17) A este respecto, ARCOS VIEIRA afirma que cabría plantearse la situación de venta a un tercero de buena fe como un supuesto de doble venta *ex* artículo 1473 CC; y conforme indica RODRÍGUEZ-ROSADO, especialmente en los supuestos de falta de inmatriculación de la finca, en tal caso, no existiendo inscripción ni de comprador ni del tercero, el criterio de la primera posesión de buena fe previsto en el artículo 1473 CC se acogería como criterio determinante y, en tal caso, es el comprador inicial quien se vería protegido con preferencia al tercero: *vid.* RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, p. 542; y ARCOS VIEIRA, M. L., 2013, p. 619.

(18) Así: normativa sobre segunda oportunidad, sobre crédito inmobiliario y protección de deudores hipotecarios, sobre ejecución de deudas de Seguridad Social o con Hacienda...



Al igual que se ha señalado antes respecto de la transmisión o venta del bien, en este caso los embargos para que pudieran hacerse efectivos solo podrían recaer sobre lo que realmente tiene el deudor en cada caso: i) por parte del vendedor un derecho de crédito a cobrar el precio aplazado pendiente de pago y/o, centrándonos en el bien, un derecho de propiedad condicionada y de posible extinción o en expectativa de nueva consolidación según se abone o no por el comprador la totalidad del precio pendiente; ii) y, en caso del comprador, un derecho en expectativa de obtener la propiedad plena de la vivienda si se abona la totalidad del precio aplazado<sup>(19)</sup>.

Si la reserva de dominio está inscrita, no habrá problemas en que efectivamente el embargo anotado sobre el bien se ajuste al ámbito concreto del derecho o posición jurídica que el deudor (vendedor o comprador) tenga sobre ese bien.

Pero si la reserva de dominio no está inscrita, en tal caso es posible que se efectúe un embargo del bien excediéndose de la posición jurídica que realmente ostenta el deudor. De ahí que se plantee el ejercicio de tercerías de dominio respectivamente por vendedor o comprador ante embargos efectuados sobre la vivienda por deudas de la contraparte; tercerías que se reconoce que pueden ejercitar al amparo de los artículos 1112, 1120 y 1121 CC.

El ejercicio de la tercería de dominio por el vendedor en estos casos de existencia de reserva de dominio no se ha puesto en duda: así, entre otras, SSTS de 27 de mayo de 2008, de 6 de junio de 2008 y de 1 de marzo de 2017, además de las resoluciones en ellas citadas. Fundamentalmente ello se basa en que esa reserva de dominio actúa en función de garantía y como tal debe preservar los derechos del vendedor ante el embargo o enajenación del bien, pues de lo contrario esa finalidad y voluntad de garantía causa de la reserva de dominio se vería frustrada<sup>(20)</sup>; incluso se ha afirmado que, aunque la titularidad registral del vendedor no constase, éste podría ejercitar la tercería y el acreedor embargante y anotante del embargo no se vería protegido<sup>(21)</sup>.

Sin embargo, con respecto al comprador inicialmente la jurisprudencia negaba que pudiera ejercitar la tercería de dominio ante embargos trabados por deudas del vendedor (por todas, SSTS de 11 de julio de 1983 y 30 de octubre de 1983). Pero tras la STS de 19 de mayo de 1989 su

---

(19) *Vid.*, entre otros, MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 125-126; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, p. 332; LEGERÉN-MOLINA, A., RCDI, p. 278; y ZUMAQUERO GIL, L., 2020, pp. 381 ss.

(20) *Vid.* RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, p. 537.

(21) Según afirma RODRÍGUEZ-ROSADO esto vendría justificado porque «la anotación preventiva de embargo es un asiento con eficacia meramente negativa, es decir, de inoponibilidad y no de fe pública» (RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, pp. 537-538). Cfr. ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., 2006, pp. 170 ss.



admisibilidad ya está unánimemente aceptada entre la jurisprudencia y la doctrina, basándose en los artículos 1112, 1120 y 1121 CC y atendiendo a la ya comentada posición jurídico real que ostenta el comprador por el hecho de la entrega y posesión del bien y por reconocérsele un derecho expectante que debe ser protegido frente a terceros (incluidos los deudores del vendedor)<sup>(22)</sup>. Incluso se ha admitido esa tercería de dominio aunque la compraventa o la reserva de dominio (o ambas) no estuviera inscrita, en tanto el comprador pruebe que la fecha de la venta es anterior al embargo<sup>(23)</sup>.

Respecto al alcance a dar al levantamiento de ese embargo, ESPEJO LERDO DE TEJADA afirma que debiera tenerse en cuenta el grado de cumplimiento del comprador en cuanto al pago efectivamente ya hecho del precio en los plazos previstos, de manera que el levantamiento del embargo será total si se pagó todo (lógico, en la medida que entonces la propiedad del vendedor se extingue por consolidarse *ipso iure* tal derecho bajo la titularidad del comprador, como detallaré a continuación), mientras que si aún quedan plazos por cumplir no podrá levantarse el embargo aunque sí circunscribirlo y limitarlo únicamente a la concreta posición y titularidad dominical de garantía que ostenta el vendedor (por tanto, siguiendo la misma regla que se ha indicado reiteradamente en este trabajo de que solo se podrá disponer de aquello que realmente se tiene).

Por último, dentro de este apartado cabe atender a los efectos que el pago o no del precio aplazado tiene sobre esos embargos:

a) Si el comprador ha abonado parte del precio, podría levantarse parcialmente el embargo efectuado, ya sea por deudas del comprador o del vendedor, tras el planteamiento de la tercería de dominio por la parte contraria, a fin de que se circunscribiera el embargo exactamente a la posición jurídica que ostenta el deudor en relación con ese bien y atendiendo a la función de garantía que cumple la reserva de dominio<sup>(24)</sup>.

---

(22) Entre otras, *Vid.*, SSTS de 19 de mayo de 1989, 12 de marzo de 1993, 16 de julio de 1993, 22 de febrero de 1995, 7 de octubre de 1995, 3 de julio de 1996, 21 de marzo de 2003, 16 de marzo de 2007 y 25 de junio de 2007. Asimismo, *cfr.*, entre otros, MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 122-124; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, pp. 332-333; y ZUMAQUERO GIL, L., 2020, pp. 392 ss.

(23) *Vid.* LEGERÉN-MOLINA, A., RCDI, p. 281 y notas 84 y 88; RODRIGUEZ-ROSADO, B., ADC, pp. 538-539; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., 2006, pp. 170 ss.; y, entre otras, SSTS de 19 de mayo de 1989, 16 de julio de 1993, 23 de febrero de 1995, 3 de julio de 1996, 21 de marzo de 2003, 16 de marzo de 2007 y 25 de junio de 2007.

(24) En cuanto al alcance a dar al levantamiento del embargo, ESPEJO LERDO DE TEJADA afirma que debiera tenerse en cuenta el grado de cumplimiento del comprador respecto al pago efectivamente ya hecho del precio en los plazos previstos (ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., RADP, p. 333). Por su parte, LEGERÉN-MOLINA viene a defender que la situación del comprador y su derecho expectante a consolidar efectivamente una propiedad plena es más protegible si ese comprador está cumpliendo con su obligación de pago de modo reiterativo y oportunamente en los plazos previstos que en el caso

b) En caso de que el comprador abone todo el precio aplazado, como luego se detallará más, eso determina la consumación total de la venta con la adquisición plena de la propiedad por el comprador y la extinción de la reserva de dominio y de la titularidad dominical del vendedor; en tal caso el embargo trabado por deudas del vendedor debería levantarse totalmente (y si es en ese momento cuando se ejercita la tercería de dominio por el comprador, habiéndose abonado todo el precio, entonces dicha tercería vencería por completo). Si el embargo se hubiera efectuado por acreedores del comprador, entonces la traba se extenderá ya sí a la propiedad plena del bien (y no solo a ese derecho expectante del comprador, pues ya no es tal) <sup>(25)</sup>.

c) Si, por el contrario, el comprador no abona el precio en los plazos pactados, incumpliendo así su obligación, en tal caso se resolverá la venta y eso determinará que como tal se libere el bien del embargo realizado por deudas del comprador, pues éste ya no tiene ningún derecho sobre el bien que merezca protección en este ámbito dominical (venciendo la tercería de dominio ejercitada por el vendedor en caso de que precisamente el embargo se hubiera realizado habiéndose impagado el precio y resuelto ya la venta); pero se verá sustituido el objeto del embargo por el crédito del comprador sobre la devolución de las cantidades percibidas por el vendedor en esa venta tras su resolución, o sobre las cantidades mismas cuando se abonen. Por lo que se refiere al embargo hecho por los acreedores del vendedor, la resolución de la venta determinará la consolidación de la titularidad dominical plena del vendedor, de modo que ese embargo se extenderá en este caso a la actual posición jurídica del vendedor, ya plena y no condicionada o limitada en función o finalidad de garantía <sup>(26)</sup>.

## 2.5 **Destrucción y daños en la vivienda estando pendiente el pago del precio aplazado: asunción de riesgos**

Con base en esa especial posición jurídica de ambas partes respecto del bien, en la que se ha incidido durante todo este trabajo, aunque es cierto que el vendedor tiene aún la propiedad del bien y como tal le incumbe el deber de conservación del mismo, debe tenerse en cuenta que esa titularidad del vendedor lo es en función de garantía y que el comprador tiene la posesión plena, el uso y el disfrute de la vivienda.

---

del comprador que simplemente ha abonado un primer pago pero le quedan aún muchos plazos que cumplir (LEGERÉN-MOLINA, A., RCDI, pp. 277-280).

(25) *Vid.* RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, p. 538.

(26) *Vid.* RODRÍGUEZ-ROSADO, B., ADC, p. 538.



Esto ha llevado a afirmar mayoritariamente que el riesgo por los daños y pérdida que sufra el bien en estos casos de venta con reserva de dominio lo debe soportar el comprador, por su proximidad directa e inmediata con el bien y por su posición expectante con trascendencia jurídico real determinada además porque la conversión de esa expectativa en titularidad dominical plena depende de su propia conducta en relación con el pago del precio<sup>(27)</sup>. Ello al margen, por supuesto, de las acciones que puedan reconocérsele contra el responsable efectivo de esos daños por acción u omisión.

Cuestión que merece atención, por otro lado, es qué sucede con respecto a los daños que sufra el bien cuando se ha producido el impago del precio aplazado y el vendedor hace efectiva la reserva de dominio en tanto no se le entrega por el comprador la posesión del bien. En este caso, siguiendo a RIVERA FERNÁNDEZ cabe considerar aplicables las normas generales sobre liquidación de los estados posesorios y concretamente lo previsto en el artículo 457 CC<sup>(28)</sup>.

## 2.6 Efectos del pago e impago por el comprador del precio aplazado

En el caso de que el comprador abone la totalidad del precio aplazado este adquirirá automáticamente *ipso iure* (sin necesidad de nuevos consentimientos o declaraciones) la plena propiedad del bien. Y correlativamente tendrá lugar la extinción *ipso iure* de la titularidad dominical del vendedor.

Si por el contrario el comprador no cumple con su obligación de pagar el precio en los plazos acordados, entonces el vendedor podrá hacer valer esa reserva de dominio, resolver la venta y ejercitar la acción reivindicatoria (judicial o extrajudicialmente) para así recuperar la posesión de la vivienda. En este caso la reserva de dominio no se ejecutará *ipso iure* retornando automáticamente la propiedad plena del bien a la titularidad del vendedor y recuperando su posesión: resulta necesario instar la resolución de la compraventa (judicial o extrajudicialmente) dada la situación

---

(27) Entre otros, *vid.* MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 107-109; RIVERA FERNÁNDEZ, M., 1993, pp. 75 ss.; y GALICIA AIZPURUA, G., 2014, pp. 135 ss. Según señala este último autor: «En puridad, el único motivo que realmente justifica la imposición del *periculum obligationis* al comprador sometido al pacto en análisis es la *función de mera garantía que corresponde a la propiedad que se ha reservado el vendedor*, pues tal función “no autoriza a atribuirle unos riesgos que no pueden considerarse incluidos” en ella. Es, dicho de otro modo, el carácter *vacío o formal* de la titularidad que retiene el enajenante lo que explica y sirve de fundamento a la solución» (GALICIA AIZPURUA, G., 2014, pp. 141-142).

(28) MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, pp. 107-109; RIVERA FERNÁNDEZ, M., 1993, p. 77. Comparte esta solución MONTÁNCHEZ RAMOS, M., 2006, p. 109.

posesoria legítima existente a favor del comprador y con el fin, además, de que se produzcan los efectos propios de tal resolución con carácter retroactivo, consistentes fundamentalmente en la devolución de las prestaciones percibidas por cada una de las partes (cfr. artículo 1123 CC); en el marco de esa resolución y como consecuencia de ella es por lo que el vendedor podrá instar la recuperación de la vivienda y su posesión de forma legítima e inatacable<sup>(29)</sup>.

Desde el punto de vista registral, debe tenerse en cuenta lo indicado en el artículo 23 LH: «El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse».

Es preciso que los terceros que tuvieran derechos o cargas registrales sobre el bien que pudieran verse cancelados o afectados por esa situación de impago o pago y, por lo tanto, ejecución de la reserva de dominio o consolidación de la propiedad expectante, puedan conocer la situación o, en su caso, participar en el proceso de resolución para defender sus derechos (entre otras, RRDGRN de 4 de diciembre de 2010 y 28 de noviembre de 2017).

De modo que en caso de pago del comprador deberá hacerse constar tal circunstancia al determinar la consumación de la adquisición de la propiedad por el comprador; podrá hacerse valer frente a terceros en cuanto se haya inscrito.

Y en caso de que el comprador no cumpliera con su obligación, la resolución contractual por el impago y ejecución de la reserva de dominio afectará a terceros titulares de derechos sobre el bien que quedarían extinguidos por la resolución en cuanto que tal circunstancia se haya hecho constar en el Registro o hayan podido intervenir en el proceso de resolución para evitar la indefensión (entre otras, RRDGRN de 4 de diciembre de 2010 y 28 de noviembre de 2017).

A este respecto, y también en el marco registral, debe advertirse que para que se pueda proceder a la cancelación de la titularidad del comprador, la DGRN (actual DGSJFP) exige la consignación de todas las cantidades percibidas por el vendedor del comprador por esa venta (entre otras, RRDGRN de 4 de diciembre de 2010 y 28 de noviembre de 2017). Dicho Centro Directivo ha venido aplicando en estos casos de reserva de dominio de forma analógica lo previsto en el artículo 175.6.º RH para las condiciones resolutorias explícitas (que se analizarán a continuación en este

---

(29) Entre otros, *vid.* ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., 2006, pp. 162-163 y 168-169; RIVERA FERNÁNDEZ, M., 1993, p. 61; y GALICIA AIZPURUA, G., 2013, pp. 642-643.

trabajo) y, a los efectos de practicar esa cancelación registral, exige la consignación de la totalidad de las cantidades percibidas sin que el vendedor quede eximido de tal obligación por la existencia de una cláusula penal en el contrato que le permitiera en el caso del impago del precio quedarse con todas o parte de las cantidades abonadas por el comprador. De modo que a estos efectos registrales extrajudiciales no podrá realizarse ninguna compensación de cantidades por ello, sino que deberá consignarse la totalidad de lo percibido del comprador. Ello sin perjuicio de que el vendedor reclame al comprador las cantidades que entienda le correspondan por aplicación de esa cláusula penal, pudiendo tener lugar la corrección judicial conforme al artículo 1154 CC (entre otras, RRDGRN de 4 de diciembre de 2010 y 28 de noviembre de 2017)<sup>(30)</sup>.

### 3. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ARTÍCULO 1504 CC EN LA VENTA DE VIVIENDA HABITUAL CON PAGO APLAZADO DEL PRECIO

#### 3.1 **La condición resolutoria explícita como garantía de la obligación de pago del precio aplazado**

Otra de las posibles garantías del crédito inmobiliario materializado en el aplazamiento del pago del precio de venta de un inmueble, en este caso, la vivienda habitual, es la inclusión de una condición resolutoria explícita en el contrato de venta, regulada en el artículo 1504 CC.

A diferencia del caso de la reserva de dominio antes analizada, con la condición resolutoria explícita la venta sí se ha perfeccionado y consumado al celebrarse el contrato, de modo que sí se ha transmitido la propiedad de la vivienda y el comprador es el nuevo propietario de la misma, si bien dicha propiedad quedaría resuelta en caso de incumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado conforme a lo indicado en el artículo 1504 CC. De este modo, la condición se configura como una garantía del vendedor del cumplimiento efectivo de la obligación de pago del precio; si esta no se cumple, la venta queda resuelta y, como luego se detallará más, la vivienda volverá a ser de propiedad del vendedor<sup>(31)</sup>.

Esta condición resolutoria explícita o expresamente pactada no debe confundirse con la resolución contractual prevista (y considerada

---

(30) Sobre esta cuestión, *vid.*, entre otros, GARCÍA VICENTE, J. R., CCJC, pp. 100 ss.

(31) En cierto modo, y atendiendo a la categoría de derechos en expectativa que se comentó en el anterior apartado, podría decirse que el vendedor en este caso tendría un derecho expectante a la recuperación de la titularidad dominical del bien, en caso de impago del precio.





implícita) de modo general para todas las obligaciones recíprocas según el artículo 1124 CC ante el incumplimiento por una de las partes (cualquiera de ellas) de aquello a lo que se obliga por el contrato: *Vid.*, entre otras, la STS de 11 de mayo de 2021. Lo previsto y regulado en el artículo 1504 CC se refiere a una situación más especial y concreta cual es la venta de un bien inmueble con aplazamiento del pago del precio y ante el caso específico de incumplimiento de esa obligación de pago por el comprador (no con respecto a otras obligaciones derivadas del contrato de compraventa: entre otras, SSTS de 27 de septiembre de 2007, 11 de julio de 2008 y 6 de septiembre de 2010). Aunque por nuestra jurisprudencia se ha venido admitiendo en muchas ocasiones el carácter complementario de ambos preceptos (exigiéndose así que en el caso de la aplicación del artículo 1504 CC la resolución cumpla con los requisitos propios exigidos para el artículo 1124 CC)<sup>(32)</sup>, también matiza tal conclusión e incide en la especialidad del artículo 1504 CC, advirtiendo de algunas diferencias en su tratamiento y ejecución como se verá a continuación<sup>(33)</sup>.

### 3.2 El Registro de la Propiedad y la venta de vivienda habitual con condición resolutoria explícita

La venta de la vivienda habitual con condición resolutoria no tiene que realizarse obligatoriamente mediante escritura pública, salvo que quiera inscribirse y acceder al Registro de la Propiedad, en cuyo caso sí sería necesaria esa escritura pública. En la práctica, lo más frecuente es que sí que acceda al Registro.

De interesarse tal publicidad, en este caso debe tenerse en cuenta lo indicado en el artículo 11 LH, conforme al cual deberá hacerse constar en el título a inscribir la forma en que se hubiera hecho o convenido el pago del precio en metálico acordado; y, de expresarse el aplazamiento del pago, para que éste surta efectos en perjuicio de terceros, y al margen de

---

(32) Así: el incumplimiento de una de las partes, el cumplimiento por la otra parte de sus obligaciones contractuales y una voluntad o hecho definitivo obstativo al cumplimiento frustrándose el fin del contrato y las legítimas expectativas de la parte que insta la resolución, aunque, más que la voluntad rebelde al cumplimiento, para el caso de la resolución *ex* artículo 1504 CC se señala como presupuesto el hecho objetivo del incumplimiento. *Vid.*, entre otras, SSTS de 16 de mayo de 1993, 9 de julio de 1993, 21 de septiembre de 1993, 29 de abril de 1994, 6 de febrero de 1996, 20 de enero de 2000, 26 de febrero de 2001, 31 de mayo de 2002, 17 de marzo de 2011 y 15 de diciembre de 2011.

(33) Fundamentalmente diferencias referidas a la necesidad de requerimiento judicial o notarial para impedir el pago liberatorio del comprador; y la imposibilidad de que el Juez conceda una moratoria de pago. Sobre esta cuestión, *vid.*, entre otros, VAQUERO PINTO, M. J., 2013, pp. 1653 ss.



la constitución de la hipoteca, deberá darse expresamente a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita<sup>(34)</sup>.

Así pues, de hacerse constar en el Registro tal condición resolutoria, ésta será oponible a terceros y con ello tendrá cierta trascendencia real (que no significa que por ello mute su condición y se convierta en derecho real)<sup>(35)</sup>. Con la inscripción los terceros conocerán tal hecho y la propiedad del comprador aparecerá en tal caso sujeta al mismo, con las consecuencias que ello determinará en caso de impago del precio por el comprador y la aplicación de la resolución acordada con carácter retroactivo, y también en los supuestos de transmisión de la propiedad a terceros pendiente tal condición, e incluso de embargos del inmueble, como se analizará en posteriores apartados de este trabajo.

### 3.3 Transmisión por el comprador de la propiedad de la vivienda adquirida con aplazamiento del pago del precio pendiente la condición resolutoria explícita

Dado que la venta se ha perfeccionado y consumado en cuanto a la transmisión de la propiedad al comprador, éste tiene la facultad de transmitir a un tercero la propiedad de esa vivienda; ahora bien, la transmitirá sujeta a esa condición resolutoria que garantiza el pago del precio aplazado.

Si la venta inicial se hizo mediante escritura pública y se inscribió en el Registro de la Propiedad esa venta y la propiedad del comprador, entonces se haría constar también la condición resolutoria explícita, de modo que tendrá efectos o trascendencia real como se acaba de indicar y afectará al tercero adquirente; éste se verá afectado por ella en caso de que se haga efectiva por el impago del precio aplazado de esa primera venta, sin que pueda quedar protegido por el artículo 34 LH pues no puede alegar buena fe al existir esa publicidad registral (*vid.*, entre otras, RDGRN de 26 de noviembre de 2012 y RDGSJFP de 21 de febrero de 2023).

Y si la venta inicial se hizo en documento privado sin acceso al Registro y el tercero desconoce la existencia de esa condición resolutoria, tampoco quedará protegido por el artículo 34 LH en cuanto que su transmitente (el comprador inicial) no es titular registral. Y en caso de que la venta inicial se resolviera por impago del precio aplazado, por los

(34) Sobre la inscripción de la condición resolutoria, *vid.*, entre otros, GÓMEZ GALLIGO, F. J., RCDI, pp. 2467-2469 y 2481 ss.; ROBLES LATORRE, P., 2013, pp. 1677 ss.; y DÍAZ ROMERO, G., 2014, pp. 122 ss.

(35) Entre otros, *vid.* AZOFRA VEGAS, F., RCDI, pp. 721-724.



efectos retroactivos de esa resolución de la venta, cuando ésta se haga efectiva, entonces deberá devolverse el bien al vendedor inicial y el tercero se quedaría sin el mismo; en tal caso su situación debería solucionarse dentro del ámbito concreto de su relación contractual personal con su transmitente (RRDGRN de 24 de enero de 1998 y 27 de mayo de 2005) por las reglas generales de la contratación y, en el marco de esa compraventa, podría dirigirse contra su propio vendedor (el comprador inicial con pago aplazado del precio) por saneamiento por evicción *ex* artículo 1475 CC<sup>(36)</sup>.

### 3.4 Embargo de la vivienda adquirida con aplazamiento del pago del precio por deudas del comprador estando pendiente la condición resolutoria explícita

En este caso, estando pendiente la condición resolutoria la propiedad de la vivienda la tiene el comprador, aun condicionada, de modo que podrían hacerse efectivos embargos sobre esa vivienda por deudas que tuviera el comprador con terceros.

Pero el embargo se llevará a cabo en los términos en que aparezca la titularidad inscrita: es decir, la propiedad del comprador sujeta a condición resolutoria por el pago del precio aplazado.

De modo que, si finalmente no se paga el precio aplazado, la venta se resolverá y, en tal caso, el bien quedaría libre de embargo (pues la retroactividad de la resolución determina que la situación del inmueble quede tal y como estaba al tiempo de celebrarse la venta con precio aplazado y ese embargo no existía entonces), sustituyéndose el objeto del embargo, vía subrogación real, por las cantidades que se pagaron como precio y que el vendedor debe devolver o por el derecho del crédito del comprador contra el vendedor para reclamar la devolución de esas cantidades (entre otras, RDGRN de 10 de diciembre de 2015).

A continuación, en el siguiente apartado de este trabajo se detallarán los efectos que sobre los terceros puede tener la efectiva resolución de la venta y las exigencias previstas de cara a la reinscripción del bien a favor del vendedor y con respecto a los terceros titulares de derechos, cargas o embargos, que se verían extinguidos y cuyos asientos se cancelarían.

---

(36) En tal sentido el vendedor tendría un derecho anterior a la adquisición del tercero (tal y como exige el artículo 1475 CC) pudiendo considerarse a tal efecto ese derecho en expectativa a recuperar el bien, pero, sobre todo, atendiendo al carácter retroactivo de la resolución de la primera venta, que determinaría que la situación real fuera la existente al momento de la celebración de la primera venta a plazos, como si ésta nunca hubiera tenido lugar, de modo que el vendedor sería el propietario por un derecho existente y efectivo anterior a la adquisición de ese tercero.



### 3.5 **Impago del precio aplazado: efectos sobre el contrato, sobre la propiedad de la vivienda y respecto a terceros**

A continuación me referiré a las principales cuestiones vinculadas al impago del precio, cumpliéndose con ello la condición resolutoria.

El pago del precio determinará que ya la condición no se cumplirá, ni con ello la resolución de la venta, consolidándose la propiedad del comprador de modo definitivo. Esta circunstancia de consumarse la adquisición del derecho se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, conforme indica el artículo 23 LH. Asimismo, cabría cancelar el asiento relativo a la condición resolutoria explícita por voluntad del titular (el comprador) y en cuanto así conste por documento público o sentencia judicial firme el pago del precio<sup>(37)</sup>.

#### 3.5.1 *Requisitos para la aplicación de la condición resolutoria explícita: el requerimiento-notificación al comprador ex artículo 1504 CC*

En caso de que el comprador no cumpla con su obligación de pago del precio aplazado se aplicará la condición resolutoria prevista en el contrato. Pero la resolución de la venta no será automática, sino que se exige el previo requerimiento notarial o judicial al comprador en los términos indicados en el artículo 1504 CC.

Como ya se ha indicado anteriormente, este precepto acoge una regla especial con respecto a lo previsto en el artículo 1124 CC. Para la aplicación de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 CC se exige:

- a) Que se trate de una condición incluida en un contrato de compra-venta de un inmueble con aplazamiento del pago del precio.
- b) Que se den los presupuestos de hecho propios de la resolución: i) que el vendedor haya cumplido todas sus obligaciones derivadas de dicho contrato; ii) que el comprador no cumpla con esa obligación de pago del precio en los términos previstos en el contrato; y iii) el hecho objetivo del incumplimiento, no justificado, frustrándose el fin del contrato y las legítimas expectativas de la parte que insta la resolución (*Vid.*, entre otras, SSTTS de 20 de enero de 2000, 26 de febrero de 2001, 31 de mayo de 2002, 7 de mayo de 2003, 10 de mayo de 2007, 17 de marzo de 2011, 15 de diciembre de 2011 y 4 de julio de 2017).

---

(37) Respecto a la cancelación de la condición resolutoria, *vid.*, ÁVILA NAVARRO, P., 1999, pp. 1153 ss. *Vid.*, asimismo, RDGSJFP de 30 de octubre de 2020.



c) Y requisito muy relevante, que diferencia este caso de la regla general de resolución contractual prevista en el artículo 1124 CC: el vendedor deberá requerir notarial o judicialmente al comprador.

Este requerimiento no es de pago, sino que vendría a ser más estrictamente una notificación al comprador de su voluntad de resolver la venta por impago del precio (una declaración de voluntad unilateral y recepticia del vendedor al comprador en tal sentido: STS de 18 de octubre de 2004). Si se quiere hacer un requerimiento dándole un nuevo plazo para pagar, lógicamente se puede hacer así, pero entonces deberá hacerse un nuevo requerimiento advirtiendo de la resolución tal y como exige el artículo 1504 CC; o que, junto con ese requerimiento de pago, en el mismo, simultáneamente, ya se contenga una advertencia-comunicación de que si tras dicho plazo nuevo de pago total del precio no se cumple con ello, se considerará resuelta la venta y comunicada a los efectos del art 1504 CC sin necesidad de nuevo requerimiento (entre otras, SSTS de 13 de diciembre de 1990, 21 de junio de 1996, 7 de julio de 1998, 24 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000 y 3 de diciembre de 2004)<sup>(38)</sup>.

Sin esa advertencia-notificación expresa de resolución no cabe entenderse cumplido el requisito recogido en el artículo 1504 CC que permitiría excluir la eficacia del pago extemporáneo por el comprador tras ese requerimiento<sup>(39)</sup>.

Debe tratarse de un requerimiento notarial o judicial (no se admite ninguna otra modalidad, ni particularmente el burofax: *vid.* entre otras las SSTS de 4 de julio de 2011, 12 de noviembre de 2011 y 29 de febrero de 2016 y RDGSJFP de 26 de marzo de 2021), con la advertencia expresa de que la voluntad del vendedor es dar por resuelta la venta y, además, a estos efectos debe ser un requerimiento efectuado por el vendedor al comprador (entre otras, STS de 3 de febrero de 2006)<sup>(40)</sup>.

Una vez efectuado ese requerimiento resolutorio por el vendedor y recibido por el comprador (se trata de una declaración de voluntad

---

(38) En el caso de la resolución contractual *ex* artículo 1124 CC, pese a la resolución interesada por una de las partes contractuales, el Tribunal podrá decidir, si entiende que hay razones que lo justifican, que se dé a la otra parte un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación («El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo»). Sin embargo, tal posibilidad no cabe en el supuesto del artículo 1504 CC: «Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término» (entendiéndose tal requerimiento como la efectiva notificación de resolución contractual).

(39) El pago hecho por el comprador hasta el momento del requerimiento será eficaz y evitará la resolución del contrato (entre otras, SSTS de 17 de febrero de 2000, 21 de diciembre de 2004 y 4 de julio de 2005).

(40) Aunque de cara a la reinscripción, como después se comentará, la DGRN viene a exigir también que se notifique la resolución o la demanda judicial a los terceros titulares de asientos registrales posteriores.

unilateral y recepticia), el pago que éste haga se considerará extemporáneo y no dejará sin efecto la resolución de la venta interesada por el vendedor; la voluntad y pago del comprador tras ese requerimiento no rehabilitará el contrato (entre otras, SSTS de 7 de mayo de 2003 y 18 de enero de 2013).

La resolución se produce *ipso iure* por ese requerimiento notarial o judicial, aunque cabe advertir que si, practicado éste, el comprador se opone a la resolución y así lo hace constar de forma expresa tras ese requerimiento del vendedor, entonces la resolución no operará efectos inmediatos sino que habrá que acudir a los tribunales para que éstos declaren en su caso esa resolución, si la estiman procedente por concurrir los presupuestos para ello (no la constituirán, sino que declararán la resolución ya operada con el requerimiento del vendedor declarando su voluntad de resolver): entre otras, SSTS de 15 de julio de 2003, 19 de julio de 2010, 15 de diciembre de 2011 y 12 de noviembre de 2012; y RRDGS-JFP de 15 de enero de 2021 y 21 de febrero de 2023)<sup>(41)</sup>.

A este respecto, el hecho de que la oposición del comprador se pueda producir por cualquier motivo que plantee la falta de concurrencia de los presupuestos de hecho para la resolución o incumplimiento de la forma prevista para el requerimiento en el artículo 1504 CC (motivo justificado o no inicialmente al plantearlo) y dilatar en el tiempo la eficacia resolutoria de esa condición por tener que acudir a los tribunales, aunque es lo más oportuno por seguridad jurídica y garantía de los derechos del comprador, también es cierto que hace menos atractiva esta figura de la condición resolutoria explícita (frente a la reserva de dominio, aval o hipoteca) como garantía de los derechos del vendedor.

### 3.5.2 *Eficacia retroactiva de la resolución: reinscripción; consignación y cláusula penal; y efectos sobre asientos registrales posteriores y terceros*

Producida la resolución de la venta en virtud de la condición *ex* artículo 1504 CC, sus efectos serán retroactivos al momento de la celebración de la venta, lo que determina que ambas partes deberán devolverse las prestaciones recibidas de la contraparte en virtud de esa compraventa para que la situación retorne a la misma que existiría de no haberse celebrado el contrato: fundamentalmente, el vendedor deberá devolver las cantidades percibidas como precio y el comprador la propiedad y posesión de la vivienda transmitida.

---

(41) Cfr. RODRÍGUEZ GARCÍA, C. J., 1997, pp. 185 ss.



Esto último, a efectos registrales, determina que, existiendo inscripción de la propiedad del comprador, se proceda a la reinscripción del bien a favor del vendedor, cancelándose la inscripción existente a favor del comprador, así como todos los asientos posteriores a favor de terceros que deriven de ella (art. 175.6.º RH). Y precisamente en este ámbito registral la DGRN ha acogido una doctrina estricta exigiendo ciertas condiciones para la reinscripción del bien en aras de la protección del comprador y de terceros titulares de derechos o cargas registrales que se puedan ver afectados por esa reinscripción por resolución de la venta con precio aplazado al cancelarse sus derechos y asientos registrales.

Para la reinscripción la DGRN (hoy DGSJFP) se exige, atendiendo a lo indicado en los artículos 59 y 175.6.º RH<sup>(42)</sup>:

i) Que se presente ante el Registro justificación del requerimiento efectuado en cumplimiento del artículo 1504 CC notificando al comprador la resolución del contrato por falta de pago, así como presentar el título del vendedor. Si el comprador se hubiera opuesto a la resolución de la venta, entonces el título de la reinscripción no será ese requerimiento resolutorio *ex* artículo 1504 CC sino la sentencia judicial que declare la resolución y extinción de la venta, denegándose esa reinscripción hasta en tanto no conste tal decisión judicial (entre otras, RRDGRN de 9 de junio de 2010, 10 de diciembre de 2015, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019, RDGSJFP de 15 de enero de 2021 y STS de 19 de julio de 2010)<sup>(43)</sup>.

ii) Justificación de haber consignado las cantidades que hubiese percibido del comprador antes de la resolución. A este respecto, para proceder a la reinscripción la DGRN tradicionalmente y en doctrina consolidada viene exigiendo la consignación de todas las cantidades percibidas, sin que a tales efectos se puedan deducir o compensar los importes que se deriven de la aplicación de una cláusula penal incluida en el contrato por la que el vendedor tiene derecho a retener todas o parte de las cantidades percibidas por el comprador hasta el momento de la resolución por impago; de modo que podrían consignarse cantidades que a la postre no debían

---

(42) *Vid.*, entre otras, RDGRN de 10 de diciembre de 2015 y RRDGSJFP de 10 de junio de 2020, 15 de enero de 2021, 16 de marzo de 2021, 26 de mayo de 2021, 28 de septiembre de 2021 y 21 de febrero de 2023.

(43) Tal y como señala la RDGRN de 10 de diciembre de 2015: «es preciso que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro, ya que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la Ley Hipotecaria) no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (art. 40 de la Ley Hipotecaria)». Sin embargo, AZOFRA VEGAS considera errónea la exigencia de la DGRN de que conste el aquietamiento de comprador, e incluso de los terceros registrales, para que pueda producirse la reinscripción del dominio a favor del vendedor: AZOFRA VEGAS, F., RCDI, pp. 763-764.

haberse consignado porque a ellas no tendría derecho el comprador (y por ello, tampoco los terceros que traen causa de él): *Vid.*, entre otras, RRDGRN de 2 de febrero de 1988, 28 de marzo de 2000, 10 de diciembre de 2015, 10 de octubre de 2018 y 29 de agosto de 2019).

Esta es una de las cuestiones más controvertidas sobre esta figura y que, junto con la posible oposición del comprador suspensiva de los efectos de la resolución, pueden hacer menos atractiva esta figura como garantía del crédito inmobiliario<sup>(44)</sup>.

La venta a plazos con condición resolutoria y cláusula penal puede tener acceso al Registro, haciéndose constar ambas estipulaciones (la cláusula penal como accesoria e integrante del conjunto del negocio jurídico): así, entre otras, RDGSJFP de 29 de agosto de 2019. No obstante, pese a que existe publicidad registral que es oponible a terceros y debe ser tenida en cuenta por ellos y que la literalidad del artículo 175.6.º RH señala que la consignación procederá «con las deducciones que en su caso procedan», la DGRN mantiene su exigencia de que para que se produzca la reinscripción a favor del vendedor deben consignarse todas las cantidades percibidas del comprador, y ya será en el ámbito judicial donde se resolverá y determinarán las cantidades que proceda por aplicación de la cláusula penal, donde podría proceder la moderación judicial del artículo 1154 CC y atender a las alegaciones de desproporción de la pena. Son, sin duda, rigurosos controles que se aplican por la DGRN en aras de salvaguardar la posición jurídica de las partes y los terceros que, por la vía de la subrogación real, tendrían derechos sobre esas cantidades a devolver al comprador, como contrapartida a la cancelación y extinción de sus derechos por la resolución de la venta (entre otras, RRDGRN de 10 de diciembre de 2015 y 16 de enero de 2019)<sup>(45)</sup>. Ahora bien, esta doctrina se ha visto tímidamente flexibilizada

(44) Sobre ello, *vid.*, entre otros, GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., RCDI, pp. 2470 ss.; RODRÍGUEZ GARCÍA, C. J., 1997, pp. 195 ss.; ROBLES LATORRE, P., 2013, pp. 1679-1680; y AZOFRA VEGAS, F., RCDI, pp. 746 ss.; así como las diversas sentencias y resoluciones mencionadas en el presente apartado de este trabajo.

(45) En contra de esta doctrina, Cfr. AZOFRA VEGAS, F., RCDI, pp. 746 ss., quien considera que el comprador que pactó la cláusula penal renunciando a la moderación judicial y los terceros registrales posteriores (que no tienen más derechos que el comprador) no pueden tener un tratamiento preferente al del titular de la condición resolutoria cuando ésta se ha inscrito, al igual que la cláusula penal; por ello, considera un error y una incoherencia registral que la DGRN exija la consignación total de las cantidades percibidas para la reinscripción de la propiedad del bien a favor del vendedor. En su opinión, deben distinguirse claramente los planos sustantivo y registral, de modo que constando inscrita la condición resolutoria explícita y la cláusula penal con renuncia a la moderación judicial, estas cláusulas deben tener eficacia frente a terceros y por ello no exigirse nada más que el requerimiento resolutorio para proceder a la reinscripción, pudiendo aplicar la cláusula penal sin más y no consignar nada que se haya compensado por esta; y luego ya, si comprador o terceros consideran que no procede retener todas las cantidades y reclamar por esa cláusula penal, entonces que sean ellos quienes acudan a los tribunales. Considera que lo que procede es el automatismo. Estas alegaciones son las





al admitirse la validez de la renuncia (expresa e inequívoca) del comprador a la moderación judicial de la cláusula penal prevista como accesoria a esa condición resolutoria; de modo que, siguiendo la jurisprudencia sobre esta cuestión que determina que no procede la moderación judicial de la pena *ex* artículo 1154 CC si se ha pactado precisamente para el caso de incumplimiento concreto y parcial en el marco de la relación contractual de las partes<sup>(46)</sup>, la DGRN (ahora DGSJFP) ha rebajado las exigencias de consignación para la reinscripción si consta claramente la aceptación de la cláusula penal y la renuncia expresa, inequívoca e irrevocable del comprador a la moderación judicial *ex* artículo 1154 CC; aunque esto ha sido solo bajo esas concretas circunstancias y únicamente en el marco de una venta en la que las partes sean ambas empresas, advirtiendo que no se acogería igual criterio de tratarse de una relación con consumidores en atención al artículo 85.6 LGDCU (que será lo que normalmente suceda en el caso de venta de vivienda habitual): entre otras, *vid.* RDGRN de 29 de agosto de 2019 y RDGSJFP de 11 de mayo de 2021<sup>(47)</sup>.

Con respecto a las cargas y derechos que constan en el Registro a favor de terceros con posterioridad a la inscripción de la venta con condición resolutoria o con posterioridad a la anotación preventiva de demanda por resolución de la venta, de conformidad con lo señalado en el artículo 175.6.º RH, producida la resolución de la venta en virtud del artículo 1504 CC y la cancelación de la inscripción de la propiedad del comprador (con la reinscripción a favor del vendedor), procede asimismo cancelar todas las cargas y derechos reales de terceros constituidos sobre esa vivienda cuya venta se sujetó a esa condición resolutoria con posterioridad a la inscripción de ésta.

---

que también sirvieron de base al recurso resuelto por la RDGRN de 29 de agosto de 2019, aunque versaba sobre la inscripción de la condición resolutoria y la cláusula penal y no sobre reinscripción; esta RDGRN estimó el recurso y fue comentando la diversa doctrina de dicho Centro Directivo sobre la reinscripción y efectos de la condición resolutoria, con cierta flexibilidad por tratarse de un caso en el que las partes eran ambas empresas, pero advirtiendo que no se acogería igual criterio de tratarse de una relación con consumidores (algo que será lo que normalmente suceda en el caso de venta de vivienda habitual).

(46) Entre otras, SSTS de 17 de enero de 2012, 7 de abril de 2014, 24 de octubre de 2017, 14 de febrero de 2018, 6 de junio de 2019 y 23 de junio de 2020.

(47) Según señala esta RDGSJFP de 11 de mayo de 2021: «de no darse las circunstancias excepcionales que se dieron con ocasión de la Resolución de 29 de agosto de 2019, tal y como indicó la más reciente Resolución de 6 de marzo de 2020, “la reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos ‘ex tunc’ que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil y no solo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores. En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6.º del Reglamento Hipotecario)»».



Ahora bien, la DGRN (ahora DGSJFP) ha advertido que la ejecución de la condición resolutoria no es automática en el ámbito registral, sino que debe atenderse a la protección de los derechos de estos terceros, por lo que para poder cancelar los asientos registrales de los que son titulares será preciso que se les haya notificado el ejercicio de esa voluntad resolutoria del vendedor a fin de que pudieran manifestar o acudir a tribunales en defensa de sus derechos, o, de haberse acudido a los tribunales por la oposición del comprador, que esos terceros hayan podido intervenir también en ese proceso (de manera que si no se opusieron a esa resolución, procede la cancelación sin más de sus asientos al traer causa del asiento del comprador); o bien, que se haya practicado anotación preventiva de la demanda, que entonces afectará a los terceros inscritos con posterioridad a esta, que verán cancelados sus asientos. Y ello por cuanto la RDGRN ha advertido de los estrictos controles que en estos asuntos deben adoptarse en el ámbito registral para evitar posibles acuerdos entre comprador y vendedor en cuanto a la ejecución de la condición resolutoria con el ánimo de defraudar los intereses de terceros titulares de cargas posteriores (entre otras, RRDGRN de 1 de abril de 2011, 24 de julio de 2014, 5 de julio de 2017, 10 de octubre de 2018, 15 de octubre de 2018 y 8 de febrero de 2019; y RRDGSJFP de 26 de mayo de 2021, 21 de febrero de 2023 y 15 de febrero de 2024).

### 3.6 Cancelación registral de la condición resolutoria explícita por caducidad

En atención a lo previsto en el artículo 82.5 LH, podrían cancelarse las inscripciones de las condiciones resolutorias que consten en el Registro sin que se hubieran ejercitado, una vez transcurrido el plazo de 5 años indicado en el artículo 1964 CC. Para ello se necesitará presentar documento público<sup>(48)</sup>.

## BIBLIOGRAFÍA

ARCOS VIEIRA, M. L., «Reservas de dominio sobre inmuebles», en Carrasco Pereira, Á. (dir.), *Tratado de la compraventa*, tomo I, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 615-621.

---

(48) A este respecto, *vid.*, entre otros, ÁVILA NAVARRO, P., 1999, pp. 1191 ss.; GÓMEZ GALLIGO, F. J., RCDI, pp. 2488 ss.; y DÍAZ ROMERO, G., 2014, pp. 130-131. Asimismo, *vid.*, entre otras, RRDGSJFP de 21 de febrero de 2020, 10 de agosto de 2020, 30 de septiembre de 2021 y 19 de septiembre de 2023.



- ÁVILA NAVARRO, P., «El pago del precio y la cancelación de la “condición resolutoria”», en AAVV, *Libro homenaje a Jesús López Medel*, tomo I, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pp. 1151-1214.
- AZOFRA VEGAS, F., «La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778, 2020, pp. 717-780.
- DÍAZ ROMERO, G., «La condición resolutoria expresa y el Registro de la Propiedad», en González Pacanowska I. y García Pérez, C. L., *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2014, pp. 119-139.
- EGUSQUIZA BALMASEDA, M. A., «Reservas de dominio no inscritas», en Carrasco Perera, Á. (dir.), *Tratado de la compraventa*, tomo I, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 607-613.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., «La eficacia de la reserva de dominio inmobiliaria. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2007», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 20, 2008, pp. 321-333.
- *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2006.
- GALICIA AIZPURUA, G., «La reserva de dominio y la resolución contractual», en Carrasco Perera, Á. (dir.), *Tratado de la compraventa*, tomo I, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 641-651.
- *Fiducia, leasing y reserva de dominio*, Reus, Madrid, 2014.
- GARCÍA VICENTE, J. R., «Reserva de dominio sobre bienes inmuebles. La ineficacia registral de la cláusula penal de retención del precio. Comentario a la RDGRN de 28 noviembre 2017», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 108, 2018, pp. 99-126.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., «Inscripción de condición resolutoria en garantía del precio aplazado», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 613, 1992, pp. 2463-2494.
- LEGERÉN-MOLINA, A., «Reserva de dominio y derechos del comprador», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 777, 2020, pp. 261-305.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., «La reserva de dominio», en Bosch Capdevila, E. (dir.), *Nuevas perspectivas del derecho contractual*, Bosch, Barcelona, 2012, pp. 139-224.
- MONTÁNCHÉZ RAMOS, M., *Algunas reflexiones respecto del pacto de reserva de dominio*, Colegio de Registradores, Centro de Estudios, Madrid, 2006.
- RIVERA FERNÁNDEZ, M., *La posición del comprador en la venta a plazos con pacto de reserva de dominio*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1993.
- ROBLES LATORRE, P., «La condición resolutoria expresa y el Registro de la Propiedad», en Carrasco Perera, Á. (dir.), *Tratado de la compraventa*, tomo II, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 1677-1681.
- RODRÍGUEZ GARCÍA, C. J., *La condición resolutoria, medio de garantía en las ventas inmobiliarias a plazos*, 2.ª ed., Dykinson, Madrid, 1997.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, B., «La reserva de dominio: naturaleza y efectos sobre muebles e inmuebles», *Anuario de Derecho Civil*, 2020, pp. 491-558.



- SANCHO MARTÍNEZ, L., *La reserva de dominio en el sistema español de garantías reales*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.
- VAQUERO PINTO, M. J., «Diferencias entre artículos 1124 y 1504 CC: teoría y realidad», en Carrasco Perera, Á. (dir.), *Tratado de la compraventa*, tomo II, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 1653-1664.
- ZUMAQUERO GIL, L., «¿Expectativa de derechos o derechos expectantes? Un análisis de la posición del comprador en el pacto de reserva de dominio», en Cañizares Laso, A. (dir.), *Función de las condiciones en el tráfico inmobiliario*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, pp. 357-405.

