

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO**



**Tecnología, Humanismo
y Calidad**

MONOGRAFÍA

TEMA

PACTO DE RETROVENTA

PRESENTADO POR

RUTH ARELY VILLEGAS CRUZ

JUAN CARLOS HERNANDEZ AYALA

PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

MARZO DE 2005

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA.

INDICE	PAG.
INTRODUCCIÓN.....	i
CAPITULO I	
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	5
2 DELIMITACIÓN TEÓRICA GEOGRÁFICA TEMPORAL.....	6
2.1 TEÓRICA.....	6
2.2 GEOGRAFICA.....	6
2.3 TEMPORAL.....	6
2.4 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.....	7
CAPÍTULO II	
EVOLUCION HISTÓRICA Y FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO.....	8
1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	8
1.1.1 Época Antigua.....	9
1.1.2 Época Moderna-Contemporánea.....	10
1.1.3 Antecedentes Históricos en El Salvador.....	10
1.2 FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO.....	11
1.2.1 Extranjero.....	12
1.2.2 Nacional.....	12
CAPÍTULO III	
RÉGIMEN EN EL DERECHO VIGENTE O MARCO LEGAL.....	13
2.1 Fundamento Constitucional.....	13
2.2 Fundamento en la Legislación Secundaria.....	14
2.3 Fundamento en la Legislación Extranjera.....	15
CAPÍTULO IV	
SITUACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO.....	16
3.1 Derecho Extranjero comparado con la legislación nacional.....	16

3.2 Derecho Extranjero comparado con la legislación nacional.....	16
3.3 Derecho Extranjero comparado con la legislación nacional.....	17

CAPÍTULO V

PACTO DE RETROVENTA.....	18
--------------------------	----

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA.....	32

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo lo realizamos con la finalidad de optar al título de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y que las personas que lo lean, tengan la oportunidad de conocer la importancia que tiene el **CONTRATO DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA** y su uso por las personas naturales o jurídicas como forma de solventar necesidades sobre liquidez.

En la actualidad las personas con capacidad de obligarse recurren a esta modalidad de contrato con más frecuencia y hacen de la **VENTA CON PACTO DE RETROVENTA** un mecanismo práctico por medio del cual pretender recuperar lo vendido.

El mutuo acuerdo de las partes en esta modalidad de contrato, les lleva a determinar un plazo por medio del cual se pretende perfeccionar la venta y poder disponer de ella después de vencido dicho plazo.

La necesidad de liquidez y la disposiciones de bienes que lo garanticen y los cuales no se desean perder hacen del **CONTRATO DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA** el instrumento ideal para plasmar dichas pretensiones.

Estas causas nos llevan a documentar las generalidades del **CONTRATO DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA** y la función que tiene el plazo de ley y el de común acuerdo establecido por las partes.

CAPÍTULO I

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las diferentes necesidades que motivan al comprador y vendedor por medio de las cuales aseguran sus intereses ha hecho de la modalidad del Pacto de Retroventa dentro del contrato de compraventa un uso cada vez más frecuente entre particulares, instituciones financieras o de gobierno.

Es de preguntarse **¿Qué beneficios busca el comprador y vendedor en El Pacto de Retroventa?**

LA seguridad de inversión y de recuperación de lo invertido independientemente cual sea el objeto de la obligación pactada en Retroventa ya sea por parte del vendedor o comprador, hace denotar que ambas partes no pretenden ni uno quedarse con el bien otorgado en venta con la modalidad referida, ni el que lo otorga desea venderlo en realidad.

Esto les lleva de mutuo acuerdo a establecer un plazo de Retroventa, el cual se tendrá que cumplir por parte del vendedor con la intención de recuperar lo vendido.

Es evidente que el beneficio es mutuo, aunque siempre el que desea la liquidez otorga un bien no con su valor real y el plazo de retroventa severa reflejado en algún tipo de interés apagar.

1.2 JUSTIFICACIÓN

Dentro del Contrato de Compraventa, existe la modalidad del pacto de retroventa, el cual permite que el vendedor pueda recuperar el bien otorgado en venta en un plazo pactado de mutuo acuerdo con el comprador cancelándole determinada cantidad de dinero pactada.

Su uso cada vez más frecuente hace ver la necesidad de porque las personas acuden a este tipo de pacto de Retroventa como modalidad dentro del contrato de Compraventa.

Se puede denotar que ya no basta con la palabra de caballero con la que se cerraban todo tipo de contratos en tiempos pasados y es ahora necesario garantizar jurídicamente por medio de un instrumento que obligue al pago de lo recibido como satisfacción a una necesidad en primera instancia cubierta y posteriormente exigible al vendedor quizás en un momento mejor de solvencia de pago o capacidad adquisitiva.

Esta determinación de las partes se ve reflejada en este tipo de modalidad donde su voluntad es traducida a un instrumento que les permita hacer uso de sus derechos pactados de mutuo acuerdo en el momento de hacer exigible la obligación.

Es evidente que la necesidad que tienen las personas de liquidez en determinado momento y la disposición de bienes muebles o inmuebles que pueden traducirse en ello, y los cuales no desean perder los lleva a pactar de dicha forma.

Los hechos anteriormente mencionados vienen en la actualidad a demostrar la importancia que tiene cada vez más este tipo de obligación.

2. DELIMITACION TEÓRICA, GEOGRÁFICA Y TEMPORAL.

2.1 TEÓRICA.

A sido complicado el obtener información histórica del Pacto de Retroventa y como se ha establecido una evolución cronológica de su uso progresivamente frecuente o si se a establecido algún tipo de variante al mismo.

2.2 GEOGRÁFICA.

El estudio realizado del Pacto de Retroventa se enmarca dentro la legislación Civil vigente en la Republica de El Salvador.

2.3 TEMPORAL.

El tiempo dentro del cual se hace el estudio de El Pacto de Retroventa es desde su vigencia determinado por el Código Civil Salvadoreño, en el año de mil novecientos setenta hasta el año dos mil cinco.

3. OBJETIVOS

3.1 GENERALES

Determinar la frecuencia con que en la actualidad se hace uso del Pacto de Retroventa por personas naturales o jurídicas.

Estudiar los beneficios que otorga la venta con pacto de retroventa tanto al comprador como al vendedor.

3.2 ESPECÍFICOS

Determinar el beneficio específico del vendedor al pactar en retroventa.

Establecer la seguridad jurídica del comprador al pactar en retroventa.

CAPÍTULO II

EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO

1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El trabajo ha elaborar y que consiste en **LA RETROVENTA**, surge de la necesidad de los contratantes, por asegurar sus beneficios de una forma satisfactoria.

En la época antigua solamente se contrataba de una forma en la cual los bienes se otorgaban en garantía sin la finalidad que sobre ellos se tuviera el dominio y la disposición de poderlos desplazar a terceras persona.

Solamente se daban como una forma de manifestar la buena fe de parte del vendedor y hacer sentir al comprador que se hacia un pacto de caballeros por medio del cual se obtenía cierta cantidad de dinero y no era la intención de desplazar el bien para enajenarlo en una forma total y perderlo sino mas bien como un acto de caballerosidad.

1.1.1. Época Antigua

En el Derecho Romano la Compraventa no fue traslativa de dominio, se definía como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el comprador a pagar un precio. Es decir, que por la compraventa el primero sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al segundo, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de terceros respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa. La no transmisión de la propiedad era consecuencia del principio de su intransmisibilidad por el sólo consentimiento. Por otra parte, en el Derecho romano la compraventa podría recaer la posesión pacífica y útil, el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entre tanto no se

le privara de la cosa, aun cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena, lo cual significo que la obligación de aquél, no consistía en transmitir el dominio. De suerte que la venta era válida, en tanto el vendedor garantizaba la posesión al comprador y, si posteriormente el dueño reivindicaba la cosa, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar, desde este punto de vista era responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa.

1.1.2. Época Moderna-Contemporánea

En la época contemporánea se considera que el consentimiento es el elemento más importante para la existencia y validez del acto jurídico, pues los demás requisitos inciden directa o indirectamente en aquél. En lo que respecta al contrato, como acto jurídico bi o plurilateral que es, precisa de la voluntad de las partes para que se configure. Ello implica que sin el cuerdo o concurso de voluntades de los agentes que lo celebran no puede tener vida ante el Derecho.

Es muy socorrido entre los tratadistas del Derecho manifestar que los elementos que constituyen la voluntad jurídica son: por una parte, la intención, y, por otra, la manifestación de esa intención. Haciendo uso las partes de la intención y su manifestación concreta es que nace la retroventa como una modalidad dentro del contrato de compraventa, y por ello mismo no se podría entender esta modalidad sin antes conocer los elementos necesarios que deben darse en la compraventa y los cuales dan la seguridad jurídica al pacto de retroventa ya que es una modalidad dentro de la generalidad de la compraventa.

1.1.3. Antecedentes Históricos en El Salvador

Surge en el Estado salvadoreño al promulgarse el primer Código Civil en el año de 1860 donde hacia referencia al **PACTO DE RETROVENTA**.

En sus inicios esto no era necesario ya que la palabra que alguien otorgaba se consideraba un pacto de caballero, al cerrar cualquier tipo de negocios.

La evolución misma que tiene el hombre y sus sistemas o estilos de vida a llevado a la palabra de caballero que en la antigüedad tenía peso y valor a algo no creíble considerada difícil de cumplir, razón por la cual esa manifestación de voluntad verbal debe de plasmarse por medio de un documento que le de fuerza a su credibilidad.

Los diferentes tipos de transacciones y las necesidades de solvencia hacen por ahora su uso frecuente como también lo es una seguridad jurídica de inversión y menos dificultad para hacerse exigible su obligación al vencimiento del plazo pactado.

1.2 FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO

Es criterio casi unánime de los autores que el pacto de retroventa no constituye un nuevo contrato de venta, o sea que el cumplimiento de lo estipulado en él no debe entenderse como que el comprador venda la cosa objeto del negocio nuevamente a su mismo vendedor. De ninguna manera, el pacto de retroventa es un “retrato convencional” en virtud del cual el vendedor se reserva el derecho de resolver el contrato y, como consecuencia, la readquirir la cosa vendida, por lo cual devuelve al comprador el precio recibido o la suma estipulada al efecto. Luego de ejercitada esta facultad, el contrato de compraventa queda resuelto retroactivamente desde la fecha de su perfección y, por consiguiente, se entiende que el vendedor siempre ha sido propietario de la cosa. El derecho que se concede al vendedor de resolver en forma unilateral el contrato da a la condición el carácter de potestativas en que interviene la voluntad del mismo vendedor, unida a la restitución de a cantidad de dinero respectiva.

Consecuentemente con este orden de ideas, se arriba a la conclusión que los vocablos retroventa y retrovendo surgieren el concepto de una nueva compraventa en que se invierten los papeles de vendedor y comprador, para que el dominio vuelva al primero, segundo negocio en que se paga el precio de la cosa y se reclama la tradición de ella.

De ahí, que tales voces no deben emplearse para significar la figura jurídica de que se trata. Por ello, es preferible adoptar la denominación de reversión o rescate. Por ello, es preferible adoptar

la denominación de reversión o rescate, o, como lo propone el doctor Fernando Vélez, “de recobro o de retracto convencional”, pues, se reitera, el pacto de retroventa no es más que una condición resolutoria ordinaria que consiste en la facultad que se reserva el vendedor de recobrar lo que ha vendido, reembolsando el precio o la cantidad convenida, en su caso, modalidad cuyo cumplimiento resuelve la compraventa, extingue el derecho del comprador y restituye las cosas al estado que tenían antes de la celebración del negocio. De donde se depende que el dominio eventual adquirido por el comprador en virtud de la tradición que puede haberse efectuado por el comprador en virtud de la tradición que puede haberse efectuado del bien vendido desaparece al cumplirse la condición potestativa que depende de la voluntad del acreedor y de la restitución de la cantidad respectiva. De manera que en el momento en que éste hace el reembolso se produce la resolución del contrato. No existe, pues, nueva venta del comprador al vendedor. Lo que acontece es que se disuelve el contrato sujeto a condición resolutoria por el incumplimiento de ésta, con las consecuencias legales que le son propias.

1.2.1 Extranjero

En vista de que la legislación civil Chilena y Colombiana en la materia que se analiza, es semejante a la Salvadoreña, se hará referencia de manera especial a dicho sistemas, para concluir analizando el Salvadoreño.

Tanto en Chile como en Colombia, el pacto de Retroventa, el contrato por sí solo no transfiere la propiedad.

En el marco legal la legislación extranjera maneja el pacto de retroventa en una forma similar a la salvadoreña.

1.2.2 Nacional

En la Legislación Civil Salvadoreña, el pacto de retroventa se encuentra regulado en el libro cuarto, capítulo diez, del artículo 1679 al 1683 ¹de la referida ley. Cabe mencionar que en nuestro país no existe doctrina suficiente, la cual, pueda determinar un criterio uniforme al ejercer el derecho sobre determinado bien ya sea mueble o inmueble.

¹ Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición. del artículo 1679 al 1683

CAPÍTULO III

RÉGIMEN EN EL DERECHO VIGENTE O MARCO LEGAL

2.1 FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

En nuestra Constitución de la República encontramos el fundamento constitucional del derecho de propiedad y posesión que tiene toda persona capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones.

Por lo que el Estado en cumplimiento del Art. 2 de la Constitución de la República de El Salvador², considera que una de sus obligaciones mas importantes para con los habitantes es el de asegurarles la satisfacción de sus necesidades y así mediante este articulo garantizarles sus derechos, siendo éste un derecho individual fundamental que tiene toda persona como es el de propiedad y posesión.

También encontramos en el Art. 105 Constitución de la republica de el Salvador³ establece que el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica ya sea individual cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa.

El Art. 11 inc. 1ero. de la Constitución de la República de El Salvador⁴ hace mención a que ninguna persona puede ser privada del derecho de propiedad y posesión en forma arbitraria.

2.2 FUNDAMENTO EN LA LEGISLACIÓN SECUNDARIA

En el Código Civil Salvadoreño se encuentra regulado el Pacto de Retroventa en los siguientes artículos:

² Constitución de la República de El Salvador. Art. 2

³ Constitución de la República de El Salvador. Art. 5

⁴ Constitución de la República de El Salvador. Art. 11 inc.1ero.

“**Artículo 1679.** Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.

Artículo 1680. El pacto de retroventa en sus efectos contra terceros se sujeta a lo dispuesto en los artículos 1361 y 1362.

Artículo 1681. El vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus accesiones naturales. Tendrá asimismo derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador. Será obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluptuarias que se hayan hecho sin su consentimiento.

Artículo 1682. El derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse.

Artículo 1683. El tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Pero en todo caso tendrá derecho el comprador a que se le dé noticia anticipada, que no bajará de seis meses para los bienes raíces ni de quince días para las cosas muebles; y si la cosa fuere fructífera, y no diere frutos sino de tiempo en tiempo y a consecuencia de trabajos e inversiones preparatorias, no podrá exigirse la restitución demandada sino después de la próxima percepción de frutos.”⁵

2.3 FUNDAMENTO EN LA LEGISLACIÓN EXTRANJERA

El Art. 137. del Reglamento del Registro de la Propiedad de Nicaragua⁶, establece que puede ser objeto de titulación la posesión del dominio y además otros derechos reales.

También en Europa se habla de solicitar título de dominio ante la Alcaldía Municipal.

⁵ Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición. Del Art. 1679 al 1683

⁶ Reglamento del Registro de la Propiedad de Nicaragua. Art. 137

En Colombia la legislación civil en el libro II, hace referencia a la forma de cómo se da el dominio o posesión de un inmueble.

En el Código Procesal Civil de España, establece los pasos de cómo se debe seguir las reglas para hacer el ejercicio de una acción posesoria para probar el dominio de un inmueble, también en sus Arts. 254 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras⁷ establece las reglas especiales para el ejercicio de las acciones posesorias respecto de los terrenos urbanos que se encuentren bajo mensura catastral.

⁷ Ley de Registro de Tierras de España. Arts. 254 y siguientes

CAPÍTULO IV

SITUACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO

3.1 DERECHO EXTRANJERO comparado con la Legislación Nacional

En el sistema Francés, la propiedad se transmite por el solo efecto de la convención. En el artículo 1583 del Código Civil Francés⁸, refiriéndose a la compraventa, expresa que la propiedad se adquiere de derecho por el comprador respecto al vendedor, desde que hay acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio pagado. Por tal razón se dice que el derecho francés la venta es traslativa de dominio. Ahora bien, considerando que la tradición no es suficiente garantía para los terceros, pues no siempre es conocida, el sistema actual del derecho civil francés hace estas distinciones:

- A.** Tratándose de inmuebles, la propiedad se transfiere, con relación a las partes, por la sola convención, pero para que sea eficaz respecto de terceros es necesaria su inscripción en el registro de la propiedad.
- B.** Tratándose de cosas muebles su propiedad se transmite por el solo efecto de la convención, tanto en las relaciones de las partes como respecto de terceros.

3.2 DERECHO EXTRANJERO comparado con la Legislación Nacional

En el derecho Alemán la compraventa es apenas fuente de derecho o relaciones de derecho personal entre los contratantes, de modo que el comprador no se hace dueño de la cosa vendida por la sola circunstancia de que se perfeccione el contrato. Pero la Ley dispone expresamente que el vendedor esta obligado a transferirle el dominio de la cosa vendida al comprador, obligación que, desde luego, incumple el vendedor que, sin ser dueño de la cosa vendida haga entrega de ella al comprador.

⁸Código Civil Francés. artículo 1583

3.3 DERECHO EXTRANJERO comparado con la Legislación Nacional

El derecho italiano, es en principio, igual al derecho Francés: por el mero contrato el comprador adquiere el dominio sin necesidad de un acto traslativo posterior del vendedor pero por expresa disposición de la Ley, la compraventa de cosa ajena, en vez de quedar afectada de nulidad, como ocurre en derecho francés, se convierte en compraventa simplemente creador de obligaciones, o sea que el sistema mismo se transforma de compraventa modo en compraventa título.

CAPÍTULO V

PACTO DE RETROVENTA

De conformidad con el Artículo Un mil seiscientos setenta y nueve del Código Civil de El Salvador⁹ por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación, lo que haya costado la compra.

NATURALEZA

Retroventa significa que el comprador de una cosa la devuelve al mismo que se la vendió, es decir, que restituye la cosa vendida. No significa, pues, una recompra, una nueva venta, sino la devolución del bien sobre que recayó el negocio al vendedor. De tal manera que su naturaleza se manifiesta como una verdadera condición resolutoria ordinaria potestativa del vendedor. Confirman este aserto los artículos Un mil seiscientos ochenta y Un mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil de El Salvador¹⁰, que establecen efectos propios de dicha figura jurídica, o sea, de una condición resolutoria ordinaria. Además, el artículo Un mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil de El Salvador¹¹ habla de restituir la cosa, que significa “volver una cosa a quien la tenía antes”, y no de entrega u otro término semejante.

De ahí que, es criterio casi unánime de los autores que el pacto de retroventa no constituye un nuevo contrato de venta, o sea que el cumplimiento de lo estipulado en él no debe entenderse como que el comprador venda la cosa objeto del negocio nuevamente a su mismo vendedor. De ninguna manera, el pacto de retroventa es un “retrato convencional” en virtud del cual el vendedor se reserva el derecho de resolver el contrato y, como consecuencia, la readquirir la cosa vendida, par lo cual devuelve al comprador el precio recibido o la suma estipulada al efecto. Luego de ejercitada esta facultad, el contrato de compraventa queda resuelto retroactivamente

⁹ Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición. Art. 1679

¹⁰ Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición. Arts. 1680 y 1681

¹¹ Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición. Art. 1681

desde la fecha de su perfección y, por consiguiente, se entiende que el vendedor siempre ha sido propietario de la cosa. El derecho que se concede al vendedor de resolver en forma unilateral el contrato da a la condición el carácter de potestativas en que interviene la voluntad del mismo vendedor, unida a la restitución de a cantidad de dinero respectiva.

Consecuentemente con este orden de ideas, se arriba a la conclusión que los vocablos retroventa y retrovendo surgieron del concepto de una nueva compraventa en que se invierten los papeles de vendedor y comprador, para que el dominio vuelva al primero, segundo negocio en que se paga el precio de la cosa y se reclama la tradición de ella.

De ahí, que tales voces no deben emplearse para significar la figura jurídica de que se trata. Por ello, es preferible adoptar la denominación de reversión o rescate. Por ello, es preferible adoptar la denominación de reversión o rescate, o, como lo propone el doctor Fernando Vélez, “de recobro o de retracto convencional”, pues, se reitera, el pacto de retroventa no es más que una condición resolutoria ordinaria que consiste en la facultad que se reserva el vendedor de recobrar lo que ha vendido, reembolsando el precio o la cantidad convenida, en su caso, modalidad cuyo cumplimiento resuelve la compraventa, extingue el derecho del comprador y restituye las cosas al estado que tenían antes de la celebración del negocio. De donde se depende que el dominio eventual adquirido por el comprador en virtud de la tradición que puede haberse efectuado por el comprador en virtud de la tradición que puede haberse efectuado del bien vendido desaparece al cumplirse la condición potestativa que depende de la voluntad del acreedor y de la restitución de la cantidad respectiva. De manera que en el momento en que éste hace el reembolso se produce la resolución del contrato. No existe, pues, nueva venta del comprador al vendedor. Lo que acontece es que se disuelve el contrato sujeto a condición resolutoria por el incumplimiento de ésta, con las consecuencias legales que le son propias.

En suma, el pacto de retroventa es una venta sometida a condición resolutoria ordinaria por el cual el vendedor, en el ejercicio del derecho de retracto establecido en los términos y forma del contrato, reembolsando el precio, deja sin efecto el contrato, según se señaló.

Si el pacto de que se viene haciendo mérito consiste en lo indicado, debe entenderse que la condición falla si el vendedor deja transcurrir el tiempo estipulado o el legal para devolver el precio al comprador o la cantidad que se haya determinado y, por ende, si tal cosa sucede, éste, o sea el comprador, queda dueño definitivo del bien vendido.

Por el contrario, si el vendedor, dentro del lapso indicado entrega el precio o la cantidad convenida al comprador, la condición se cumple y las cosas vuelven al estado que tenían antes de la celebración del negocio, como si este no hubiera existido, es decir, que el comprador nunca ha sido dueño de la cosa ni el vendedor ha dejado de serlo jamás.

Debe recordarse que si se compra un determinado bien bajo condición resolutoria, el comprador, perfeccionado el contrato y efectuada la tradición, adquiere el derecho de dominio o la propiedad de lo comprado, pero su derecho se extinguirá si se cumple la condición. Esto último es precisamente lo que acontece en el pacto de retroventa: el comprador tiene un derecho que deja de existir el día en que el vendedor reembolsa la cantidad que menciona el Artículo Un mil seiscientos setenta y nueve.

Todo lo cual implica que el pacto de retroventa en el fondo lleva envuelta una verdadera condición resolutoria ordinaria, pues para que el vendedor recobre lo que ha vendido debe rembolsar en el término convenido o legal la cantidad respectiva, hecho que puede suceder o no y si sucede, el comprador deja de ser dueño de la cosa comprada y el dominio de ésta vuelve al vendedor.

ELEMENTOS DEL PACTO DE RETROVENTA

Del artículo Un mil seiscientos setenta y nueve del Código Civil de El Salvador, arriba transcrito se desprende, que son de la esencia del pacto de retroventa, por una parte, que el vendedor se reserve la facultad de recobrar la cosa vendida, y, por otra, que reembolse al comprador la cantidad estipulada o la que le haya costado la compra.

Tal como se indico, la reserva tiene que pactarse o estipularse en el mismo contrato de venta, ya que si se hace en acto posterior a ésta no se perfilaría la reserva de la potestad a que alude el

citado artículo Un mil seiscientos setenta y nueve del código civil. En efecto, si el comprador ha comprado conforme al texto del contrato respectivo la cosa pura y simplemente, después de celebrado dicho contrato, para que el vendedor adquiriera la cosas es necesario que el comprador se la venda o prometa vendérsela; pero dichos actos son independientes de la venta y exigen el lleno de los requisitos que la ley establece para su perfeccionamiento.

De manera que si el hecho, después de otorgado el contrato de compraventa se pacta la retroventa, no se modificaría el carácter de la convención original que permanecería intocable, y el vendedor no podría recobrar la propiedad de a cosas salvo que se hubiere otorgado una promesa de venta que reuniera las condiciones legales para que produzcan los efectos de tal; o que el comprador celebrara con el vendedor una nueva invirtiéndose los papeles.

Por otra parte, el vendedor debe rembolsar al comprador la cantidad determinada convenida en el contrato y, en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra. Por tanto, el vendedor, de acuerdo con lo que le haya costado la compra de acuerdo con el artículo Un mil seiscientos setenta y nueve del Código Civil de El Salvador, tiene que rembolsar al comprador lo indicado en el plazo convenido o legal para que se cumpla la condición constitutiva del pacto de retroventa; de manera que si en el contrato se ha fijado la cantidad de dinero esa será la que deberá rembolsar. Si solo se manifiesta que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida dentro de dos años a contar desde la fecha del contrato, en este evento para recobrarla el vendedor tiene que rembolsar en dicho lapso al comprador el precio de la venta.

Con estos antecedentes, se señalan como elementos del Pacto de Retroventa los que siguen:

A. Facultad concedida al vendedor de recobrar la cosa vendida, siempre que dicha facultad se haga valer en forma expresa de acuerdo con el artículo Un mil trescientos quince del código civil, parte final;

B. Obligación del vendedor de rembolsar al comprador la cantidad determinada que señalen las partes y, en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra, artículo Un mil seiscientos setenta y nueve del código civil;

C. Plazo en que se podrá intentar la acción de retroventa convenida por los agentes, o, en su caso, por el de cuatro años, artículo Un mil seiscientos ochenta y tres del código civil.

FUNCIÓN PRÁCTICA Y PELIGRO DEL PACTO DE RETROVENTA

La compraventa sujeta a la modalidad de que se trata ha utilizada en la práctica para garantizar el cumplimiento de obligaciones de dinero, lo cual ofrece beneficios al acreedor. En lo que respecta al deudor, resulta peligroso. El siguiente ejemplo comprobará dicho aserto: supóngase que (X) obtiene un préstamo mutuario de (Y) por la cantidad de cien mil colones al interés del dieciocho por ciento anual y para el plazo de dos años a contar de la fecha del otorgamiento. En garantía de sus obligaciones (X) constituye primera hipoteca a favor de (Y) sobre un determinado inmueble de su pertenencia. Ahora supóngase que el acreedor exige, y el deudor accede, que en vez de constituir dicha garantía, que es lo corriente y lo realmente deseado por el deudor, se celebra un contrato de compraventa con pacto de retroventa que recaiga sobre el mismo bien, de suerte que dentro del plazo citado pueda el vendedor (que sería el usuario deudor) recuperar el inmueble vendido, mediante la restitución de la cantidad de ciento veinticinco mil colones que representa el capital recibido más el valor total de los intereses correspondientes al plazo convenido, más comisiones y otros gastos.

Con suma facilidad se constata que en el último evento, el comprador (el acreedor) como consecuencia del incumplimiento del deudor (vendedor), adquiere automática y definitivamente el dominio del bien de que se trata sin que por ello tenga que recurrir a los organismos jurisdiccionales en el ejercicio de acción alguna, pues en vista de que la condición resolutoria constitutiva se tiene por fallida, se producen de pleno derecho los efectos señalados. En cambio, tratándose de la garantía hipotecaria, el acreedor, para hacer efectivo sus derechos, debe recurrir a los tribunales de justicia y hacerlos valer mediante las acciones pertinentes.

Por otro lado, el pacto de retroventa está llamado a ocultar intereses usurarios que algún perjuicio causan al vendedor, pues, según ya se dijo, los réditos, en la mayoría de casos, se incluyen en la cantidad que el vendedor tiene que reembolsar al comprador para recobrar la cosas vendida.

MANERA DE HACER EL REEMBOLSO

Quedó sentado que el vendedor que deja transcurrir el plazo convenido o el que determina la ley sin hacer uso del derecho que le otorga el Pacto de Retroventa, o sea, sin cumplir la condición del reembolso, pierde el dominio de la cosa vendida. Ahora bien, si desea ejercer el derecho o derechos que le confiere el ejercicio del pacto, pueden presentarse estas hipótesis:

A) EL COMPRADOR ACEPTA EL REEMBOLSO SIN Oponer REPARO O EXCEPCIÓN ALGUNA.

En tal situación se trata del cumplimiento del hecho voluntario del vendedor que trae consigo el cumplimiento de la condición, por lo que basta hacer constar en forma fehaciente el cumplimiento de la misma. Por supuesto, si se trata de un inmueble ello debe de asentarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz a fin de que surta efectos contra terceros.

B) EL COMPRADOR NO ACEPTA EL REEMBOLSO

Sobre el particular existen opiniones encontradas: hay autores que estiman que por tratarse del pago de una cantidad e dinero y siempre que el acreedor repugne en recibirlo o no comparezca a hacerlo en su oportunidad en los términos pactados o de acuerdo con la ley, el vendedor puede hacer uso de los trámites de la consignación. Sin embargo, otros autores consideran que, tratándose del pacto de retroventa no se está en presencia de realizar un pago sino de ejecutar un hecho para cumplir una condición, por lo que las reglas de la consignación son aquí impertinentes, pues las condiciones están sujetas a otro régimen jurídico.

En efecto, cuando se trata de un pago al deudor se le puede exigir que lo efectúe, siempre que pague su obligación cuando lo desee, y que por supuesto satisfaga los accesorios respectivos. Lo que implica que no debe impedírsele que pague. Por el contrario, el que acepta una condición no se le puede obligar a cumplirla, pues la sanción que ello acarrea es que no adquiera el derecho sujeto a la modalidad de que se trate. Si se le impide que la cumpla, entonces se tiene por cumplida, de acuerdo con el artículo Un mil trescientos cincuenta y dos inciso segundo del Código Civil de El Salvador, y no es suficiente cumplirla en cualquier tiempo, según el artículo Un mil trescientos cincuenta y tres del mismo código.

De ahí que, si se trata de una deuda y el acreedor repudia o no comparece a recibir el pago, el deudor puede recurrir a los trámites de la consignación. En el caso de la retroventa, si el vendedor realmente hizo todo lo que podía y debía para cumplir la condición “reembolsar la suma” y aquél a quien perjudica su cumplimiento “el comprador” impidió su realización, la condición se da por cumplida, Artículo Un mil trescientos cincuenta y dos inciso segundo del código civil.

Por consiguiente, en lo personal se estima que, si el pacto de retroventa es una condición resolutoria, para que el vendedor cumpla el hecho del reembolso no es necesario que consigne la suma que debe reembolsar al comprador, pues no se trata de una deuda ni mucho menos puede exigírsele que la pague. Por lo tanto, basta ofrecerle real y oportunamente al comprador, y si éste no quiere recibirla tener por cumplido el pacto. Lo dicho no es más que una secuela de la diferencia que existe entre pagar una deuda y cumplir una condición, como en el pacto de retroventa.

Es de advertir, que si el vendedor optare por hacer efectivo el pacto de retro, está en la obligación de hacer saber en la forma legal su determinación al comprador con la anticipación que señala el artículo Un mil seiscientos ochenta y tres del código civil.

EFFECTOS DEL PACTO DE RETROVENTA CON RESPECTO DE TERCEROS

El artículo un mil seiscientos ochenta del Código Civil de El Salvador, estatuye que “El pacto de retroventa en sus efectos contra terceros se sujeta a lo dispuesto en los artículos un mil trescientos sesenta y uno del Código Civil de El Salvador y Un mil trescientos sesenta y dos del Código Civil de El Salvador, los cuales recogen el principio de que la condición resolutoria no puede hacerse valer en perjuicio de terceros de buena fe y, al efecto, distinguen si se trata de muebles o de inmuebles.

Consecuentemente con lo dicho se desprende que, si el negocio atañe a muebles y si el vendedor les dio a conocer la condición que afectaba el título que amparaba su derecho, desaparece la buena fe en que puedan encontrarse los terceros, la cual existe siempre que no estén sabedores o ignoren tal circunstancia. Lo dicho se refiere no sólo a la transferencia del dominio sino a las enajenaciones o derechos reales. Al respecto el artículo Un mil trescientos sesenta y uno de código civil contempla tales eventos. En cuanto a la prenda, hay que tomar en cuenta lo establecido en forma especial en el artículo Dos mil cincuenta y seis del código civil inciso último que reza:

“y cuando en virtud de una condición resolutoria se pierde el dominio del que dio la cosa en prenda tenía sobre ella; pero el acreedor de buena fe tendrá contra el deudor que no le hizo saber la condición el mismo derecho que en el caso del artículo Dos mil ciento cuarenta y uno”.

En lo que respecta a inmuebles, cuando se comentó el artículo Un mil seiscientos setenta y ocho inciso primero del Código Civil de El Salvador, al tratar de “Las obligaciones del Comprador”, se hizo un análisis del artículo Un mil trescientos sesenta y dos del Código Civil de El Salvador, en función de los efectos de la resolución contra terceros.

Con lo expuesto se confirma de una vez por todas que la compraventa sujeta al Pacto de Retroventa constituye una condición resolutoria ordinaria potestativa del vendedor, de suerte que, si estando pendiente la condición, el vendedor efectúa tradición al comprador del Bien vendido, éste se hace dueño del mismo, pero su derecho se extingue si se cumple la condición. El

comprador traspasa o enajena a terceros de buena fe la cosas sobre las que trata el pacto de retroventa, no tendrá lugar contra ellos acción reivindicatoria o resolutoria alguna. En cambio, si los terceros poseedores van de mala fe en los términos ya indicados tendrán lugar las reclamaciones pertinentes que puedan corresponder al vendedor.

EFFECTOS DEL PACTO DE RETROVENTA ENTRE LAS PARTES

Se ha manifestado que si el vendedor reembolsa al comprador la cantidad determinada o el precio estipulado, que dicho sea, constituye el ejercicio del Pacto de Retroventa, la condición se cumple de pleno derecho y se producen los efectos que en términos generales señala el artículo Un mil seiscientos ochenta y uno del código civil que reza:

“El vendedor tendrá derecho a que el comprador .le restituya la cosa vendida con sus accesiones naturales.

Tendrá asimismo a ser indemnizado de los deterioros imputables al hecho o culpa del comprador, será obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluntarias que se haya hecho sin su consentimiento.”¹²

Conforme la disposición arriba transcrita, el vendedor tiene derecho a las accesiones naturales de la cosa, como sería el aluvión y que con su efecto haya aumentado la superficie del predio vendido, sin que por ello esté obligado a indemnizar al comprador.

Si la cosa sufre deterioros por hecho o culpa del comprador, como el caso de hundimientos en el inmueble vendido provocados por este, deberá indemnizar al vendedor por dichos deterioros.

El comprador, por su lado, tendrá derecho a que el vendedor le pague las expensas necesarias justificadas por aquél. El vendedor no está obligado a cancelar o pagar las mejoras útiles o voluntarias que el comprador haya efectuado en la cosa en razón de que no son indispensables para la conservación de la misma, salvo que hubiere consentido en ellas, pues en tal evento el vendedor responde al comprador a justa tasación.

¹² Adolfo Oscar Miranda; De la Compraventa, Editorial Delgado, universidad Doctor José Matías Delgado, San Salvador 1996. página 307.

Es de advertir que la norma en comento propio no se refiere a los frutos, naturales o civiles. Ello se explica porque estos productos han sido adquiridos por el comprador, de acuerdo con el artículo Un mil trescientos cincuenta y nueve del Código Civil de El Salvador; de manera que los frutos que produzcan el Bien o Bienes sujetos al Pacto de Retroventa, pendiente la condición, pertenecen al comprador, cumplida la condición, es decir, efectuado el reembolso respectivo en la forma legal, se dan los efectos retroactivos que se señalan en el artículo Un mil trescientos cincuenta y ocho del código civil de El Salvador. La afirmación que se hace de que los frutos naturales o civiles pertenecen al comprador en los términos indicados la encontramos en el inciso segundo del artículo Un mil seiscientos ochenta y tres del Código Civil de El Salvador.

EL DERECHO QUE NACE DEL PACTO DE RETROVENTA NO ES CEDIBLE

Al respecto el artículo Un mil seiscientos ochenta y dos del Código Civil de El Salvador, estatuye:

“El derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse”.

Lo anterior significa que en nuestro sistema legal el derecho que nace del pacto de retroventa se considera un derecho con cierto carácter de personalísimo, en lo que respecta al vendedor, equiparado en este sentido con el derecho a alimentos y los reales de uso y habitación, los cuales no pueden ser cedidos por pacto entre vivos a terceras personas.

No obstante este carácter de personalísimo que la Ley atribuye al derecho aludido, ello no debe interpretarse en forma absoluta, pues existe el criterio de algunos autores en el sentido de que lo que legislador prohíbe es la cesión por acto entre vivos, pero no la transmisión por causa de muerte; de manera que, fallecido el vendedor antes de ejercitar el derecho que emana del pacto de retro, éste se transmite a sus herederos. En consecuencia, se considera, en lo personal, que dicho derecho no es tan personalísimo como los otros que se acaban de mencionar, o sea, los de uso y habitación artículo ochocientos veintiuno del código civil de El Salvador.

DURACIÓN Y CADUCACIDAD DEL PACTO DE RETROVENTA

Con el objeto de no dejar la propiedad sujeta a pactos de larga duración, pues pendiente el convenio de mérito es incuestionable que se torna incierto el derecho de propiedad del vendedor y del comprador, ya que no se sabe en definitiva si éste seguirá siendo dueño o si el dominio tendrá que volver a aquél, la ley propugna por que tal incertidumbre no se mantenga indefinida. Razón por la cual el inciso uno del artículo Un mil seiscientos ochenta y tres del Código Civil de El Salvador, establece: “El tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años, contados desde la fecha del contrato”.

De la lectura de la norma transcrita se desprende que limita a las partes el término dentro del cual puede hacerse efectivo el pacto de retroventa a cuatro años, de suerte que transcurrido ese lapso, habida cuenta que la fijación de un plazo es elemento o requisito esencial de la acción, se perfila una caducidad y no una prescripción. Por lo tanto, si los agentes señalan un término superior al indicado o sólo se limitan a celebrar el Pacto de Retroventa sin fijar plazo, debe entenderse que queda sujeto del plazo legal de cuatro años. Lo que implica que las partes están facultadas para estipular un lapso menor de cuatro años el cual producirá pleno efecto.

En cambio, si señalan un término superior a cuatro años, tendrá que reducirse al plazo legal; tanto el plazo legal como el pactado deberán computarse desde la fecha del perfeccionamiento del contrato.

AVISO AL COMPRADOR DE QUE SE VA A EJERCITAR EL DERECHO

Por tratarse de una condición resolutoria ordinaria potestativa del vendedor, es dable a éste renunciar al derecho que nace del pacto de retroventa en los términos que indica el artículo Un mil trescientos cincuenta y ocho del Código Civil; además de que se trata de un derecho, que sólo mira al interés personal del renunciante y cuya renuncia no está prohibida por la ley, artículo doce del código civil.

Por otra parte, el vendedor podrá dejar transcurrir el plazo contractual o legal sin ejercitar su derecho de retroventa, pero en tal evento la condición se tendrá por fallida y, por ende, el comprador queda automáticamente dueño absoluto de la cosa vendida, si se le hubiere efectuado tradición de ella.

Ahora bien, con el fin de no tomar desprevenido al comprador, en el caso de que el vendedor ejercite el derecho que emana del pacto de retroventa, el inciso segundo del artículo Un mil seiscientos ochenta y tres del código civil, estatuye:

“Pero en todo caso tendrá derecho el comprador a que se dé noticia anticipada, que no bajará de seis meses para los bienes raíces, ni de quince días para las cosas muebles; y si la cosa fuere fructífera, y no diere frutos sino de tiempo en tiempo y a consecuencia de trabajos e inversiones preparatorias, no podrá exigirse la restitución demandada, sino después de la próxima percepción de frutos”¹³.

El plazo atinente a los inmuebles atiende a su naturaleza, pues requieren mayores precauciones y gastos de parte del comprador par la entrega de los mismos. Por supuesto, si el inmueble es fructífero, y no da frutos sino de tiempo en tiempo, por entrar en juego el trabajo y desembolsos preparatorios, aún cuando el aviso debe darse oportunamente, la ley concede al comprador un término extraordinario para la restitución, plazo que vencerá después de la próxima reopción de fruto.

El mandato que se comenta atañe a la restitución misma que el comprador debe hacer al vendedor de la cosa, pues es lo que respecta al derecho que éste tiene de resolver el contrato, que trae consigo restituir o rembolsar el precio recibido o la cantidad estipulada, no existen, o más bien, no se ve razón legal alguna par que no pueda ejercitarse en cualquier momento anterior al vencimiento de dichos plazos.

¹³Adolfo Oscar Miranda; De la Compraventa, Editorial Delgado, universidad Doctor José Matías Delgado, San Salvador 1996. página 309

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES

Del presente trabajo de investigación hacemos las siguientes conclusiones:

- ❖ El pacto de retroventa es una venta sometida a condición resolutoria ordinaria por el cual el vendedor, en el ejercicio del derecho de retracto establecido en los términos y formas del contrato, reembolsando el precio, deja sin efecto el contrato.
- ❖ El comprador adquiere automática y definitivamente el dominio del bien, sin que tenga que recurrir a los organismos jurisdiccionales.
- ❖ Está llamado a ocultar intereses usurarios que algún perjuicio causan al vendedor

BIBLIOGRAFIA

- Código Civil de El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 23ª edición 2004.
- Adolfo Oscar Miranda; De la Compraventa, Editorial Delgado, universidad Doctor José Matías Delgado, San Salvador 1996.
- Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, Santa Fe de Bogota Colombia, Editorial TEMIS S. A, Quinta edición 1998.
- Constitución de la Republica de el Salvador, Editaría Liz, 1983
- Recopilación de Leyes Notariales y Regístrales; El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, 14ª Edición, Julio 2003.
- Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Buenos Aires, Editorial ELIASTA, XXVII Edición, 2000.
- <http://www.google.com>
- <http://www.monografias.com/trabajos13/dereral/derered.shtml>
- <http://www.yahoo.com>