

PACTO DE REVENTA

Dr. Luis Ovsejevich

Enciclopedia Jurídica OMEBA

Tomo XXI - Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina, 1964 - Páginas 274 a 275

SUMARIO: 1. Noción. 2. Antecedentes. 3. Interés práctico. 4. Normas aplicables.

1. *Noción.* El pacto de reventa que consiste en una cláusula susceptible de ser agregada al contrato de compraventa es definido por nuestro Código civil en el artículo 1367 como: "Pacto de reventa es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución".

Se aprecia de ese modo que es la cláusula inversa al pacto de retroventa ⁽¹⁾.

Debido a ello es que dispone el artículo 1391 que "las disposiciones establecidas respecto al vendedor son en todo aplicables a la retroventa cuando fuere estipulada a favor del comprador" ⁽²⁾.

Tenemos en consecuencia que funciona como una condición resolutoria potestativa, que depende de la voluntad del comprador y por la cual éste se reserva el derecho de "devolver" la cosa comprada ⁽³⁾ y recibir el precio estipulado, el que puede ser igual, mayor o menor del de compra ⁽⁴⁾.

Un ejemplo del pacto sería cuando se contrata la compra de un inmueble por un millón de pesos, estipulándose a favor del comprador la facultad de devolver el bien y recibir \$ 950.000.

El ejercicio de ese derecho deja sin efectos a la enajenación.

2. *Antecedentes.* No era mencionado por las fuentes del Derecho romano. En cambio se refirieron a él los glosadores que lo denominaron *pactum de retroemendo*, pasando luego al Derecho antiguo y moderno ⁽⁵⁾.

Freitas en su *Esboço* lo trataba en los artículos 2013 y 2089. De allí los tomó nuestro codificador, ya que los artículos 1367 y 1391 del Código civil argentino reproducen casi textualmente las disposiciones de ese proyecto.

3. *Interés práctico.* El pacto de reventa se prestaría para ser utilizado en las cosas que se entregan para ensayarlas o probarlas ⁽⁶⁾; es decir las cosas muebles, y no respecto a los inmuebles.

Por su parte nuestro Código sólo lo permite estipular sobre inmuebles, por la aplicación analógica de las disposiciones de la retroventa, establecida por el artículo 1391.

De este modo en nuestro Derecho es prácticamente desconocida su estipulación. Su estudio sólo conservaría un interés doctrinario.

No se la utiliza porque no reporta ningún beneficio para las partes ⁽⁷⁾.

4. *Normas aplicables.* Pero en el supuesto de que se lo establezca, según el artículo 1391 deberán aplicarse las disposiciones de la retroventa, y a ellas nos remitimos (V. PACTO DE RETROVENTA), aunque con las siguientes reservas.

Respecto a los requisitos para configurar el pacto, ellos son similares a los de la retroventa: 1) Necesidad de la tradición; 2) Recaer sobre una cosa inmueble; 3) No tener un plazo superior a tres años; 4) Estipularse un precio; 5) Estipularse en el mismo acto de la venta. (V. PACTO DE RETROVENTA nos. 3 y 11 a 16).

(1) Conforme: Llerena, Baldomero, *Concordancias y Comentarios del Código Civil Argentino*, 3ª edición, Buenos Aires, 1931, t. V, pág. 92; Machado, José Olegario, *Exposición y Comentario del Código Civil Argentino*, Buenos Aires, 1899, t. IV, pág. 97; Lafaille, Héctor, *Curso de Contratos*, Buenos Aires, 1928, t. II, n° 169, pag. 101; Salvat, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil Argentino*, "Fuentes de las Obligaciones", 2ª edición, Buenos Aires, 1957, t. I, n° 581, pág. 389; Rezzónico, Luis Mana, *Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil*, 2ª edición, Buenos Aires, 1958, t. I, pág. 349; Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil Argentino*, "Contratos", Buenos Aires, 1961, t. I, n° 350, pág. 257.

(2) Según el artículo 1373 del Código civil, se asignan los efectos del pacto de reventa al supuesto en que se haya estipulado la cláusula de arrepentimiento en favor del comprador, y a la vez haya habido tradición o pago del precio de la cosa vendida.

(3) En cambio, en pacto de retroventa, el vendedor se reserva el derecho de "recuperar" la cosa vendida, pues se la ha estipulado en su favor.

(4) Segovia, Lisandro, *El Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas*, Buenos Aires, 1881, t. I, pág. 384, nota 62, destaca que el precio a recibir puede ser exacto al pagado. El resto de nuestra doctrina implícitamente está de acuerdo con ello, al aceptar la aplicación analógica de las disposiciones de la retroventa. (V. PACTO DE RETROVENTA, N° 2)

(5) Salvat, *op. cit.*, t. I, n° 581, pág. 389.

(6) De acuerdo: Machado, *op. cit.*, t. IV, pág. 97.

(7) Menos aún en una época de intenso proceso Inflacionario, porque de pactarse un precio igual o inferior al de compra, no tendría ningún beneficio para el comprador ejercer la facultad; y, en cambio, hacerlo por un precio mayor, es una hipótesis difícil de imaginar, pues el vendedor no tendría ningún interés en pactarla.

Sobre el ejercicio de la reventa bastará la manifestación expresa de utilizar la facultad. Y en este supuesto no se presentará la dificultad estudiada en la retroventa acerca de si basta la mera declaración de ejercitar el derecho o si es necesario que ella vaya acompañada del pago o depósito del precio (V. PACTO DE RETROVENTA n° 17). Decimos que no hay problemas en este caso, porque lo que deberá entregar el comprador es un bien inmueble y no un precio en dinero; alcanzando por ello el mero ofrecimiento de la entrega contra la restitución del precio, sin ser necesaria la previa devolución o consignación de la cosa. Las demás disposiciones referentes al ejercicio del pacto de retroventa, analizadas al estudiar éste, son aplicables a la reventa (V. PACTO DE RETROVENTA nos. 17 a 23).

En lo referente a los efectos les son aplicables los de la retroventa (V. PACTO DE RETROVENTA nos. 24 a 35), pero con las siguientes precauciones:

a) Debe tenerse en cuenta que el comprador con pacto de reventa, tiene un dominio perfecto, no entrando por ende a jugar los principios del dominio revocable, porque el ejercicio de la cláusula depende del comprador. Todo esto, por supuesto, tiene sus efectos, en la relación con los terceros. De ese modo el comprador al utilizar su facultad debe devolver la cosa libre de todo gravamen que pueda él haber constituido; debe restituirla en el estado que la adquirió. Por eso si quiere recibir el precio y ha constituido derechos a favor de terceros, deberá acordar con éstos la extinción de los mismos; y entonces advertimos que no hay resolución de derechos por el ejercicio de la reventa, sino acuerdos entre el comprador y los terceros ⁽⁸⁾.

b) Acerca de las mejoras, a poco que analicemos la situación observamos que el comprador no tiene derecho al reembolso de las mismas, sean necesarias o útiles. Ello es así, pues el comprador sólo está obligado a devolver la cosa en el estado que se le entregó. En consecuencia no se aplican las disposiciones de la retroventa. El único derecho que le asiste al adquirente es retirarlas cuando lo puede hacer sin causar daños en el bien ⁽⁹⁾.

c) Por último destacamos que respecto a los deterioros ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor debe distinguirse según que lo sean en forma total o parcial. En el primer caso no podrá el comprador ejercer el pacto por hallarse en la imposibilidad de restituir la cosa. En cambio en el segundo supuesto, esos deterioros, una vez resuelta la compra por el comprador, deben ser soportados por el vendedor; ello porque la compra se resuelve retroactivamente, conceptuándose entonces que el bien nunca salió del patrimonio del vendedor ⁽¹⁰⁾.

(8) Conforme: Borda, *op. cit.*, t. I, n° 351, pág. 258.

(9) De acuerdo: Borda, *op. cit.*, t. I, n° 352, pág. 258.

(10) En igual sentido: Borda, *op. cit.*, t. I, n° 353, pág. 259.