IX

DE LA RETROVENTA.

Se llama retroventa, dice el artículo 3,035 del Código Civil, la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.[1]

De esta definición se infiere, que el vendedor que ejerce la facultad que nace del pacto de retroventa, no celebra una nueva venta en virtud de la cual adquiera de nuevo el dominio de la cosa vendida, sino que resuelve la venta, y como consecuencia natural de la resolución, recobra la cosa.

Pothier enseña la misma teoría diciendo, que el retracto no es propiamente una nueva venta que el comprador hace al vendedor, sino simplemente la resolución de la venta hecha; y que el pacto de retroventa es una cláusula resolutoria, bajo la cual se celebra la venta y por la cual se conviene que el vendedor tendrá la facultad de resolver el contrato.

Y luego agrega: "La retroventa es más bien *distractus quam novus contractus*, y cada uno por ambas partes debe en consecuencia recobrar lo que ha dado."[2]

En consecuencia, debemos establecer, que en la venta celebrada con el pacto de retroventa, el comprador adquiere una propiedad resoluble, y que, si la condición resolutoria se cumple, se debe estimar aquélla como si nunca hubiera existido, de tal suerte que los derechos reales constituídos por el comprador sobre la cosa vendida se extinguen; y que el vendedor es propietario bajo condición suspensiva.

1 Artículo 2,901, Cód. Civ. de 1884.
2 De la vente, núm. 111.

Pero para que el pacto de retroventa produzca todos estos efectos, es indispensable que se haya estipulado en el acto mismo de la celebración del contrato de compra-venta, de manera que forme una de las cláusulas ó condiciones de él; pues si se celebra pura y simplemente y después convienen los contratantes en que el vendedor pueda recobrar la cosa vendida dentro de cierto tiempo, tal convenio no es una condición de aquel contrato, sino una promesa de venta, que, si se llega á realizar, produce los efectos de una verdadera venta, y no los de la resolución del contrato primitivo, y por lo mismo, subsistirán los derechos reales constituídos por el comprador sobre la cosa vendida.

Separándose nuestro Código de los principios sancionados por nuestras antiguas leyes y por otras legislaciones modernas, declara expresamente en el artículo 3,036, que la retroventa sólo puede tener lugar en los bienes raíces, ó lo que es lo mismo, que en las ventas de bienes muebles no puede tener lugar el pacto de retroventa.[1]

Creemos que al establecer nuestro Código Civil esta limitación, ha tenido por objeto evitar los perjuicios y dificultades que en la práctica suscitaba el pacto de retroventa en las enajenaciones de los bienes muebles; porque no habiendo constancia alguna que acreditara la existencia de él y por consiguiente que el derecho del vendedor era revocable, el tercero de buena fe que contrataba con él, quedaba expuesto á perder el precio convenido por la cosa.

Este mal provenía de que la venta ó enajenación de las cosas muebles no está sujeto, por regla general, á solemnidad alguna, ni se hace constar en el Registro público como la de las raíces, y por lo mismo, no se puede precaver ni evitar.

La retroventa no puede estipularse, según el artículo 3,037 del Código Civil, por más tiempo que el de cinco

1 Artículo 2,902, Cód. Civ. de 1884.

años contados desde la fecha del contrato; porque el bien público no permite que se prolongue indefinidamente la incertidumbre que produce el pacto de retroventa, con perjuicio de la agricultura y del comercio.[1]

En consecuencia, si con violación de este precepto prohibitivo se celebrara un contrato autorizando la retroventa por un tiempo mayor de los cinco años expresados, sería nulo y no produciría ningún efecto respecto del exceso; ó lo que es lo mismo, debería reducirse al plazo designado por la ley, que se ha determinado, teniendo en consideración el interés público.

De lo expuesto se infiere también, que, si los contratantes han señalado para la retroventa todo el plazo de los cinco años que permite la ley, no pueden prorrogarlo de común consentimiento, porque la prórroga importa la violación del precepto que prohibe la retroventa por más de cinco años.

La venta celebrada con pacto de retroventa es en realidad un contrato bajo condición resolutoria; y por consiguiente, regido por los principios generales que sobre ésta establece el Código Civil, cuya explicación hicimos en su oportunidad.[2]

Por tanto, el contrato de compra-venta celebrado con pacto de retroventa es puro y simple, y solamente su resolución es condicional. De donde se infiere que produce, tan luego como se perfecciona por el consentimiento de los contratantes y el otorgamiento de la escritura respectiva, todos los efectos jurídicos de una venta pura y simple.

En consecuencia, el comprador adquiere la propiedad de la cosa vendida y puede ejercer todos los derechos inherentes á ella, constituyendo hipotecas, servidumbres, etc., y aun enajenarla, aunque todos los actos que importen la

1 Artículo 2,903, Cód. Civ. de 1884.
2 Tomo III, pág. 99 y siguientes.

traslación ó el desmembramiento de ella quedan subordinados á los efectos de la condición resolutoria, supuesto que no puede transmitir derechos de más entidad que aquellos que tiene sobre la misma cosa.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,044 del Código Civil que el comprador tiene sobre la cosa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor, excepto los que causen perjuicio al retracto; lo cual no quiere decir otra cosa, sino que el vendedor transmite al comprador los derechos que tiene en la cosa de cualquiera especie que sea, y que éste como sucesor singular de él los ejerce legalmente mientras no se verifique la retroventa; pero que no le es lícito ejercer aquellos derechos que redundan en perjuicio del retracto.[1]

Por la misma razón, los acreedores del vendedor no pueden ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino después de hacer excusión en todos los bienes de aquél (art. 3045, Cód. Civ.).[2]

Tal vez no se comprenda á primera vista el alcance y fundamento de este principio, pero un ligero examen hará conocer que el derecho que el pacto de retroventa otorga al vendedor se halla en el patrimonio de éste, y por lo mismo, puede transmitirlo á tercera persona á título singular ó á sus herederos á título universal: es decir, que tal derecho tiene un carácter esencialmente pecuniario.[3]

Pero si el derecho aludido tiene tal carácter, entonces es fuera de toda duda que los acreedores del vendedor pueden ejercerlo en nombre de él, supuesto que los bienes que forman el patrimonio del deudor constituyen la garantía de sus acreedores; pero en tanto gozan de esa facultad, en cuanto aquél carece de otros bienes para pagarles sus créditos.

1 Artículo 2,909, Cód. Civ. de 1884.
2 El artículo 3,045 del Código de 1870 se suprimió en el de 1884.
3 Troplong, tomo II, núm. 702; Duvergier, tomo II, núm. 8; Aubry y Rau, tomo IV, § 357, nota 31; Guillouard, tomo II, núm. 661.

Esto es exactamente lo que determina el artículo 3,045 del Código al declarar que los acreedores no pueden ejercer el retracto en nombre del vendedor, sino después de hacer excusión de los bienes de éste: esto es, cuando realizados éstos aparece su valor insuficiente para cubrir el importe total de los créditos.

Esta restricción parece impuesta también en beneficio del comprador, que tiene la esperanza de que no se verifique el retracto por el comprador, y por consiguiente, de que no se resuelva su derecho condicional de propiedad, esperanza legítima que se destruye aumentando el número de las personas que pueden ejercer el derecho de retracto, porque aumentan las probabilidades de que será satisfecho el precio de la retroventa.

El artículo 3,046 del Código Civil establece una regla especial respecto de la parte individisa de un inmueble, declarando que, si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitación ó en subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.[1]

La inteligencia de este precepto demanda alguna explicación, sin la cual no se obtiene inmediatamente. Este precepto supone que el inmueble pertenece pro-indiviso á varias personas, que una de ellas vende la parte á que tiene derecho con el pacto de retroventa, que los copropietarios pretenden que se haga la división de ese inmueble, por cuyo motivo se saca á subasta, y que en ella obtiene el comprador la propiedad íntegra de éste.

Pues bien, previendo la ley este caso declara que, si el vendedor de la parte indivisa con pacto de retroventa pretende hacer uso del derecho de retracto, el comprador le

1 Artículo 2,910, Cód. Civ. de 1884.

puede obligar á redimir todo el inmueble, y otorga tal derecho á fin de precaver y evitar que el inmueble vuelva á la indivisión de la propiedad, de la cual había salido ya por la licitación, y que siempre se ha estimado como perjudicial, porque impide la libre circulación de los bienes en el comercio.

Además, los gastos y perjuicios que podría sufrir el comprador á consecuencia de la licitación á que fué obligado, se aumentarían, como dice la Exposición de motivos, al daño y menoscabo que en todo caso resultan del desmembramiento de una propiedad.

La acción que nace del pacto de retroventa es divisible siempre que la cosa sobre la cual recae sea también divisible; y por lo mismo, si muchos conjuntamente y en un mismo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho más que por su parte (art. 3,047, Cód. Civ.).[1]

Esta misma regla se observa, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos; pues en tal caso, cada uno de éstos puede redimir la parte que hubiere adquirido (art. 3,048, Cód. Civ.).[2]

Pero el artículo 3,049 sanciona una excepción á la regla mencionada, declarando que en los casos indicados, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto.[3]

La razón es, porque la ley presume que tal ha sido la intención de los interesados: esto es, que el que compra con el pacto de retroventa entiende que conservará ó restituirá la cosa íntegra; y si el retracto se pudiera ejercer parcial-

1 Artículo 2,911, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,912, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,913, Cód. Civ. de 1884.