

ANÁLISIS PRÁCTICO NOTARIAL DEL PACTO DE RETROVENTA

Por **Guillermo Juan CASANEGRA**¹

RESUMEN: La publicación aborda las cláusulas más usuales del pacto de retroventa.

SUMMARY: The publication addresses the most common clauses of the resale agreement.

PALABRAS CLAVE: pacto de retroventa. Cláusulas. Registración.

KEY WORDS: resale agreement. Clause. Registration.

I. Introducción

En el presente se pretende analizar brevemente al pacto de retroventa desde un punto de vista práctico notarial, planteando algunos de los posibles escenarios y proponiendo la redacción de las cláusulas principales, por ello el desarrollo se hará siguiendo la estructura de la escritura de compraventa bajo este pacto.

El artículo 1163 del C.C.C.N. define al pacto de retroventa como *“aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos.- El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.”*

La institución completa su regulación en los artículos 1164 a 1169 C.C.C.N. y con la eventual remisión al artículo 1965 y subsiguientes en caso de ser un supuesto de dominio revocable.

II. Encabezado, comparendo y exposición

La reputación del instituto dista de ser la mejor y no faltan los autores que se pronuncian categóricamente en su contra debido a que frecuentemente fue utilizado en préstamos usurarios para encubrir una suerte de *garantía real*. Así Borda expresa que *“Aunque teóricamente se puede concebir un contrato de venta sincero, en el que el vendedor se reserva la facultada de recuperar el dominio, en la realidad económica estos pactos encubren muchas veces un préstamo de dinero...”*². La jurisprudencia nacional refleja lo dicho en numerosos fallos³. Pero su frecuente utilización indebida no debe conducirnos a rechazar la cláusula

¹ Escribano público titular por concurso del Registro Notarial 273 Córdoba Capital desde 2017. Docente adjunto interino de Práctica Notarial II en la Carrera de Notariado de la Universidad Católica de Córdoba desde 2020

² BORDA Alejandro, “Derecho Civil – Contratos”, Buenos Aires, La Ley, 2017, pág. 358

³ A título de ejemplo: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario - Sala I, Las dos Hermanas SRL c/Letto, Miriam N

de manera general, sino a aceptarla como una opción válida en la que se deben extremar los recaudos para minimizar eventuales cuestionamientos, o en última instancia si estos se presentasen lograr su rechazo.

La audiencia notarial juega un rol fundamental para valorar si la intención de las partes es real y lícita, y en caso afirmativo obtener la información necesaria para dotar al instrumento de la máxima solidez posible. Es necesario conocer íntegramente el acto jurídico y sus motivaciones. La incorporación en la escritura de estas últimas es fundamental para facilitar su posterior análisis, también es una oportunidad inmejorable para pre constituir la prueba de su veracidad.

En el presente se propone un caso que puede servir para tener presente al estudiar de cada uno de los puntos bajo análisis, se plantea un supuesto donde el titular de un inmueble planea emigrar, pero considerando que existe la posibilidad de retornar en el mediano plazo, quiere dejar prevista la opción de recuperar el inmueble que le resulta particularmente apreciado desde lo sentimental. Lo expresado pone de manifiesto lo importante de explicitar esa motivación.

Y el señor X manifiesta que planea emigrar del país para radicarse de manera definitiva en la República del Paraguay y en virtud de ello es que se está desprendiendo de todos los bienes que no desea o puede trasladar, entre ellos el inmueble objeto de la presente, agrega que en dicho inmueble nacieron sus hijos y que ante la eventualidad de tener que regresar al País le gustaría poder recuperarlo.

Considerando el supuesto propuesto, y a modo de ejemplo, se podrían citar datos precisos como el futuro domicilio en el país vecino, el nombre de la empresa en donde trabajará el vendedor, la fecha y datos de los vuelos, entre otros; también podría ser recomendable agregar documentación que acredite tales afirmaciones.

III. El Contrato de compraventa

El pacto de retroventa debe integrar el contrato de compraventa lo que surge con claridad del título de la sección séptima⁴ *“...cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa”* y del texto del artículo 1166 del C.C.C.N. *“...Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa (...) son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos”* (el subrayado me pertenece).

Distinto es el supuesto en el cual con posterioridad se pacta algo similar a lo previsto por la cláusula ya que en principio no tendrá iguales efectos que los previstos en la Sección 7. Una correcta técnica de redacción no dejará lugar a dudas, pero en caso contrario se podría dar lugar a planteos respecto a la independencia del acuerdo. A modo de ejemplo, si en el instrumento se perfeccionara la venta, y luego de ello se consignara un acuerdo con una finalidad semejante al pacto bajo estudio podría dar margen a una interpretación diferente a lo pretendido por las partes.

A diferencia de lo observado en algunos modelos, se considera que la referencia a la existencia de este tipo de cláusula debe ser inserta de manera ostensible, destacándola des-

s/Demanda Declarativa de Nulidad por Simulación, 28-07-2020, N° de Resolución: 505/20, Cita IJ-MIX-470

4 Capítulo 1, Título IV, Libro III del C.C.C.N.

de el primer momento como elemento determinante de la compraventa, lo que resulta acorde a las nuevas corrientes del lenguaje jurídico. En ciertos modelos se observa que luego del comparendo el acto jurídico se denomina compraventa sin ninguna aclaración, luego el objeto y las demás cláusulas para recién allí⁵ incorporar el pacto en cuestión. Es decir, se utiliza la estructura tradicional de una compraventa con la única diferencia de incorporar la retroventa en la parte final el instrumento.

Se considera más prudente consignarlo como un elemento determinante de la compraventa; y de esta manera se facilita a cualquiera que analice el documento que pueda advertir la existencia del pacto de manera inmediata y evidente.

Y el señor X, en adelante denominado "el Vendedor", **VENDE CON PACTO DE RETROVENTA** al señor Z, en adelante denominado "el Comprador", el siguiente inmueble a saber ...

IV. Legitimación

Respecto a la legitimación objetiva, esta compraventa no presenta ninguna particularidad. Distinto es lo que sucede en el caso de que la retroventa tuviere lugar, ya que esta no modifica el título original de adquisición de su titular, pese a haber existido una transferencia temporaria del dominio revocable, así la doctrina ha dicho que *"Por tratarse de un dominio revocable, el título de adquisición será el de origen, no el proveniente de la retroventa; del mismo modo, el carácter propio o ganancial del bien"*⁶.

En relación a la legitimación subjetiva en el supuesto de pluralidad de vendedores de una cosa indivisible para el ejercicio de la opción se consideran acertado lo señalado por Borda⁷ de que cualquiera de ellos podría ejercerlo sin que fuera necesario que lo hagan de manera conjunta, por aplicación de lo regulado para las obligaciones indivisibles. No obstante ello, se considera prudente que en tal supuesto las partes establezcan las condiciones para el ejercicio o la unanimidad.

V. Certificados e Informes

Corresponde solicitar todos los certificados necesarios para una compraventa ordinaria, sin particularidades destacables por el pacto objeto del presente.

VI. Precio

Para su cuantificación se deben considerar diversas cuestiones vinculadas entre sí. En primer lugar, resulta determinante que solo se transfiera el dominio revocable, por lo que el adquirente debe que ejercerlo con las limitaciones propias de este hasta que se perfeccione; en tal sentido el plazo pactado por las partes es fundamental para la determinación del precio (son escenarios muy distintos el hablar de un mes o cinco años).

En segundo lugar, resulta normal que su inclusión determine un menor precio respecto al valor de mercado de la transferencia del dominio pleno, pero es recomendable que

⁵ En algunos modelos bastante al final del acto

⁶ RULLANSKY Gustavo F, "Libro Tercero. Derechos Personales. Título 4. Contratos en particular. Capítulo 1 Compraventa" en CLUSELLAS, Eduardo G. "Código Civil y Comercial de la Nación", Tomo 4, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2015, pág. 254

⁷ BORDA Alejandro, "Derecho Civil - Contratos", Buenos Aires, La Ley, 2017, pág. 349

ello sea explicado, y de ser posible se incluyan los parámetros o tasaciones utilizados para su determinación.

El tercer elemento es evaluar la conveniencia de fijar el precio en moneda extranjera como en toda operación a plazo en un sistema jurídico donde subsiste una insólita prohibición de indexar que choca con una inflación permanente, elevada y variable.

*Continúa expresando el Vendedor que realiza esta venta por el precio único y convenido de **Dólares Estadounidenses cien mil (USD100.000)**, que recibe en este acto de manos del Comprador, en efectivo y a su entera satisfacción, ante mí de lo que doy fe, razón por la cual le otorga recibo y carta de pago en forma.*

VII. Transferencia de dominio revocable

Conforme lo adelantado en el apartado precedente y tal como expresa el segundo párrafo del artículo 1163 del C.C.C.N. “El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.” y de conformidad con el artículo 1965 del C.C.C.N, que consigna “Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.” por lo que no hay discusión de lo que en principio se transfiere es el dominio revocable. Se reitera la conveniencia de enfatizar de manera gráfica el tipo de derecho que se trasmite a fin de evitar dudas o confusiones.

En consecuencia, le transmite al Comprador el dominio revocable sobre el inmueble objeto de la presente y sus accesorios, así como todos los derechos inherentes a este y a la posesión que sobre lo vendido tenía, a la vez que se obliga por saneamiento del título.

VIII. El pacto de retroventa

Destacada doctrina señala que las condiciones de validez del pacto de retroventa serían que: “a) Debe recaer sobre bienes inmuebles o muebles. b) Su plazo no puede exceder el fijado por el artículo 1167. c) Debe estipularse en el mismo acto de la venta”⁸, a lo que otros agregan que es necesario que se haya hecho *tradición de la cosa*, debido a que la norma habla de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador⁹.

En relación a lo expresado en el apartado “a” convendría ser más precisos y referirse a cosas en lugar de bienes, en virtud de la distinción del artículo 16 y lo prescripto por en el artículo 1123 del C.C.C.N.

Respecto al apartado “b” se considera relativa su trascendencia ya que si el plazo fuera mayor la consecuencia sería la reducción del mismo al límite legal (tal como lo prescribe el artículo 1167 del C.C.C.N.) y si no se hubiera pactado plazo alguno se consideraría realizado por el máximo legal. Es decir que su ausencia o exceso no sería una condición de validez y sería integrado por aplicación del Código.

⁸ BORDA Alejandro, “Derecho Civil – Contratos”, Buenos Aires, La Ley, 2017, pág. 347

⁹ DI CHIAZZA Iván G., “Contratos, parte especial”, Buenos Aires, Abeledo Perrot S.A., 2016, pág. 122

El apartado “c” ha sido desarrollado en el punto “III” del presente y respecto a “que se haya hecho tradición” es una condición de ejercicio, pero no de validez. Claramente lo expresa DI CHIAZZA “No debe confundir el pacto de retroventa con la cláusula de rescate que implica el derecho del vendedor a arrepentirse. En el supuesto de la cláusula de retroventa se debe haber concretado la tradición de la cosa ya que se alude, y lo propio hacía el Código Civil en su redacción anterior, al recupero de la cosa, lo cual presupone que la cosa vendida ya ha sido entregada al comprador.”¹⁰

En virtud de ello se consideran condiciones de validez: a) el recaer sobre cosas inmuebles o muebles; y b) ser estipulado en el mismo acto de la venta.

Las partes incorporan a esta compraventa el siguiente **PACTO DE RETROVENTA**:

Cumplidas las condiciones de validez, y con la intención principal de evitar o limitar eventuales conflictos, se deben establecer las pautas para su ejercicio. Además, existiendo cuestiones controvertidas en la doctrina se recomienda dejar expresada cual es la posición adoptada por las partes en el marco de la autonomía de la voluntad. En las cláusulas propuestas en el presente se intenta desarrollar las principales cuestiones, y aunque algunas podrían parecer la simple reiteración de lo establecido en el C.C.C.N., se estima que su inclusión en el instrumento es útil a fin de minimizar la posibilidad de discusión o debate, y adicionalmente cumple con una función informativa para las partes.

a) Contenido y plazo

Lo primero que se pacta es el derecho del Vendedor a recuperar el bien y el plazo para su ejercicio, que debe respetar el máximo legal según el tipo bien de que se trate. También se establece la consecuencia de la falta de ejercicio oportuno.

Primera: *el Vendedor se reserva el derecho de recuperar el inmueble vendido e individualizado precedentemente dentro del plazo de tres años a contar desde el día de la fecha. Si transcurriera el plazo sin que el Vendedor ejerza la retroventa, el dominio quedará definitivamente perfeccionado para el Comprador*

b) Oportunidad y forma de ejercicio

La norma establece que “el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa...” a fin de evitar situaciones discutibles (que podrían derivar de interpretaciones diversas del pacto, su forma de ejercicio y las condiciones del mismo) se estima que es fundamental establecer algunas cuestiones de manera expresa. De esta manera se considera fundamental dejar expresamente previsto que tanto la opción como su comunicación deben cumplirse antes de que se cumpla el plazo establecido.

En relación a la forma de la notificación se observa que algunos modelos plantean como alternativas principales las de “medio fehaciente” y “carta documento”. La primera se con-

¹⁰ DI CHIAZZA Iván G. Ob. Citada pág. 121

sidera adecuada mientras que la segunda podría presentar dificultades prácticas en el diligenciamiento. Se considera recomendable realizarla por acta notarial.

Segunda: *Para ejercer este derecho el Vendedor, dentro del término expresado, deberá notificar de su voluntad de readquirir el dominio del inmueble por acta notarial al Comprador.*

c) Domicilio de destinatario

También se estima conveniente consignar de manera expresa cual es el domicilio en donde debe realizarse la notificación. La mayoría de los modelos analizados eligen al “inmueble objeto de la compraventa”. En la práctica la cuestión debiera ser resuelta adecuadamente en las audiencias notariales, pero para el plano teórico proponemos que las partes consignen un domicilio especial en donde notificar y en caso de no hacerlo de esta manera, se estima prudente notificar tanto al domicilio del Comprador como al del inmueble, en virtud de la trascendencia de la misma. También puede resultar conveniente dejar prevista la alternativa, condiciones y forma para modificar dicho domicilio.

Tercera: *La notificación deberá ser cursada al domicilio del Comprador y también al inmueble objeto de la presente compraventa. El Comprador debe notificar cualquier cambio de domicilio de manera fehaciente al domicilio especial del Vendedor. El Comprador debe notificar cualquier cambio de domicilio de manera fehaciente al domicilio especial del Vendedor.*

d) Restitución del precio

La parte que percibió el precio debe restituir el mismo importe salvo que se hubiere acordado un valor diferente en exceso o disminución. El artículo 1163 C.C.C.N. la establece como una contraprestación esencial expresando que “(...) recuperar la cosa vendida y entregada al comprador *contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos...*” (el subrayado me pertenece). Lo dicho en cuanto al precio se reproduce en este punto, reiterando que la fijación en moneda extranjera puede ser una de las mejores alternativas para evitar desequilibrios. En tal caso también puede ser recomendable la incorporación de cláusulas especiales que prevean la injerencia estatal en el valor o el acceso a las divisas extranjeras.

Para la determinación del monto es conveniente analizar y tomar postura respecto a diversas cuestiones, entre otras:

a) Intereses y frutos: La pretensión de intereses compensatorios en principio se puede considerar compensada con la percepción de los frutos y/o el disfrute de la cosa, pero nada obsta a que las partes acuerden de manera especial en la materia.

El caso concreto puede presentar cuestiones a tener en cuenta respecto de las que pueden pactarse otras soluciones en ejercicio de la autonomía de voluntad, en tal

sentido Borda¹¹ destaca que en determinados casos sería conveniente que Comprador pudiera recuperar los costos de producción¹².

b) Gastos de transferencia: las partes pueden discriminar quién se hace cargo de los gastos de cada una de las escrituras y en qué porcentaje, así también como la determinación del profesional a intervenir (más allá de las previsiones básicas del Código).

c) Mejoras: las partes podrían optar por considerarlas comprendidas en el importe a restituir, establecer la aplicación de las reglas generales del 1938, o pactar otra solución.

Quinta: *En oportunidad de suscribir dicha escritura el Vendedor restituirá en efectivo, en Dólares Estadounidenses billetes el precio consignado en la presente. Esa suma importará para el Comprador compensación suficiente por todo concepto y comprensiva de todas las mejoras, arreglos, reparaciones de cualquier tipo que haya realizado en el inmueble, y extinguirá cualquier pretensión, reclamo y/o derecho al respecto. Los frutos quedarán para la parte que los hubiera percibido. Los gastos y honorarios de dicha escritura son íntegramente a cargo del Vendedor.*

e) Constituto posesorio legal

La doctrina de manera uniforme reconoce que en el supuesto de ejercicio de la opción se presenta un caso de constituto posesorio legal, por el que el Comprador pasará tener la cosa en nombre del Vendedor, en virtud de lo prescripto por el artículo 1968 C.C.C.N. que establece *"Readquisición del dominio perfecto. Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto..."* (el subrayado me pertenece).

No obstante lo expresado algunos modelos establecen que el comprador *"...deberá restituir la posesión..."* o expresiones similares que se consideran equivocadas ya que, tal como se expresó, la posesión se ha transmitido por imperio de la ley y lo que deberá restituir es la tenencia de la cosa.¹³

Sexta: *Recibida la notificación el Comprador quedará inmediatamente constituido en poseedor a nombre del Vendedor y deberá otorgar la escritura referida, restituir la cosa y percibir el importe pactado.*

f) Estado del bien

Las cosas se aumentan o perecen para su dueño quien asume tal riesgo, aunque las partes pueden pactar sobre el particular. En el supuesto propuesto como ejemplo que

11 BORDA Alejandro, "Derecho Civil – Contratos", Buenos Aires, La Ley, 2017, pág. 353

12 Ejemplo de ello podría ser que el caso de un sujeto que habiendo adquirido con pacto de retroventa un campo lo prepara, siembra, y realiza oportunamente todas las actividades necesarias, pero antes de la cosecha el Vendedor ejerce el derecho de retroventa sería injusto que el comprador perdiera todo lo invertido.

13 El C.C.C.N. toma posición y resuelve un debate doctrinario que existía por la redacción del art. 1371, inc. 2º, que para algunos exigía la tradición para que el vendedor recuperase el dominio.

el vínculo afectivo o emocional con la cosa puede ser determinante y en virtud de ello recuperarla en idénticas condiciones puede ser parte del acuerdo como obligación personal, en tal caso y al ser el estado del bien algo eventualmente discutible, se estima que se podría realizar un inventario o relevamiento del estado del bien.

Séptima: *El Comprador deberá restituir el inmueble en el estado en que se encuentra y que se consigna en el relevamiento de estado realizado por instrumento privado que se agrega a la presente en original, conste.*

g) Efectos. Los actos de administración

Durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield se planteó el debate respecto a los efectos del ejercicio de la opción, y de si esta extinguía o no los actos de administración. Con la reforma algunos autores consideran que se ha resuelto la cuestión (de manera concordante con su postura, claro está), pero la discusión se mantiene por la tensión que existe entre dos de los artículos del C.C.C.N.

De tal forma se observa que la postura mayoritaria parte del artículo 348 del Código que prescribe que *“Si se hubiese determinado el efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de ésta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante, subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido.”* (el subrayado me pertenece) por lo que los actos de administración mantienen su vigencia; y completan su fundamentación con otras argumentos como su menor “gravedad” o los intereses de la sociedad que pueden ponerse en juego, entre otros¹⁴.

En este sentido se pronuncia Kiper quien sostiene que *“Esto tiene su razón de ser en que en los actos de administración son menos graves, y en ellos no existe obligación legal de exhibir título del transmitente, como ocurre, por ejemplo cuando se presenta el locador como dueño.”*¹⁵, y también García Hamilton al expresar que *“De esta manera, el artículo 348 también se aplicaría al dominio revocable y los actos de administración permanecerían firmes una vez extinguido el mismo, ya que al ser estos menos gravosos no requieren la exhibición del título ni el análisis de la situación registral del inmueble y el tercero no podría haber conocido la existencia de la condición o plazo”*¹⁶

La doctrina cita como ejemplo paradigmático a la locación con destino de vivienda en la cual el inquilino no suele requerir la exhibición del título (muchas veces ni siquiera se encuentra en la posición negocial de solicitarlo) en la cual, si se extinguieran los actos de administración podría ver afectados derechos protegidos por el C.C.C.N. y leyes especiales¹⁷. No obstante ello los autores que sostienen esta postura advierten que la duración máxima de los contratos de alquiler podría dar lugar a situaciones de abuso del derecho deberían ser resueltas judicialmente a fin de evitarlo¹⁸.

¹⁴ Como la de los contratos de alquiler para vivienda que podrían hacer necesaria una reforma legislativa para garantizar su protección

¹⁵ KIPER, Claudio, *“Tratado de derechos reales – Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994 – Tomo I”*, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 388

¹⁶ HAMILTON GARCÍA, Inés, *“Dominio Revocable”*, *Revista del Notariado*, - Número 933,01-09-2018, Cita: IJ-DCCXL-586

¹⁷ Nuevamente planteando como principal ejemplo a las locaciones urbanas para vivienda.

¹⁸ Sobre el presente resulta interesante recordar lo prescripto por el artículo 691 del C.C.C.N. “Contratos de locación. La locación de

En este sentido se destaca que para algunos autores que en determinadas condiciones los actos de administración podrían significar un abuso del derecho cuestionable judicialmente¹⁹ en tal sentido Kiper destaca que "... el Código permite pactar locación por plazos más largos (entre 20 y 50 años, según el destino, art. 1197), lo que puede ser ruinoso si se mantiene. Quizás, ante este tipo de situaciones, el dueño perfecto podría invocar la configuración de un caso de ejercicio abusivo (art. 10)."²⁰ Otros autores sostienen que una locación por 20 años difícilmente puede ser considerado como un mero acto de administración y se aproximan a un acto de disposición.

Por otro lado, la postura minoritaria sostiene que la claridad del artículo 1969 del C.C.C.N. exime de un mayor análisis al expresar: "*Efectos de la retroactividad. Si la revocación es retroactiva el dueño perfecto readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el titular del dominio resuelto; si no es retroactiva, los actos son oponibles al dueño.*" (el subrayado me pertenece).

Autores de importancia se pronuncia por esta postura tales como Marcelo E. Urbaneja²¹ quien sostiene "*Cuando se produzca la re adquisición del dominio en virtud de haber ocurrido la causal resolutoria, tanto los derechos reales como los personales que hubiese constituido el comprador se extinguirán, pues el régimen imperante no distingue en función de la naturaleza de estos (art. 1969).*" Continúa expresando "*Cabe hacer notar que este régimen en materia de dominio revocable es una excepción a la regla general del art. 348 (...) El art. 1969, al no efectuar distinciones, proyecta los efectos de la resolución con mayor amplitud, innovando saludablemente respecto al ordenamiento precedente, que seguía lo que hoy es el principio general*"

El análisis sistemático del Código lleva a dar razón a la segunda postura ya que el artículo 348 ubicado en el Capítulo 7 regula de manera general a los hechos y actos jurídicos (Título IV) mientras que el artículo 1969, Capítulo 3 Dominio imperfecto dentro del Título III Dominio es la norma específica para la situación bajo análisis. Se considera excesivo la aplicación de la norma general a un supuesto tan específico como este en donde el Legislador ha tenido particularmente en cuenta la transcendencia de la revocación del dominio.

Pero más allá del debate teórico y la postura que se decida adoptar se podría establecer que el comprador está obligado a informar a la otra parte, por escrito y de manera previa a la celebración de cualquier contrato vinculado al bien, sobre a las características y límites de su dominio para garantizar la debida información de los terceros interesados. La cuestión puede prever una sanción especial para el caso de incumplimiento y también puede obligarse el comprador a incorporar en todos los contratos²² una cláusula de expresa de resolución para este supuesto.

bienes del hijo realizada por los progenitores lleva implícita la condición de extinguirse cuando la responsabilidad parental concluya" respecto de los que no se plantea la conveniencia de su continuación.

19 ITURBIDE, Gabriela A., "El dominio revocable en el Código Civil y Comercial", Publicado en: RCCyC 2016 (septiembre), 207, Cita: TR LALEY AR/DOC/2671/2016

20 Kiper, Claudio, ob. Cit. Pág. 389

21 URBANEJA, Marcelo Eduardo, "Práctica notarial de contratos usuales", Buenos Aires, 2017, Pág. 121

22 En los que fuera jurídicamente viable.

Octava: Las partes acuerdan que la revocación tendrá efecto retroactivo y, por tanto, el Vendedor readquirirá el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el Comprador. El Comprador se obliga a informar por escrito a los terceros con los que vaya a celebrar cualquier tipo de contrato la naturaleza y características de su derecho e incluir en dichos contratos una cláusula de resolución expresa siempre que ello fuera jurídicamente viable. El Comprador y responderá por cualquier perjuicio que por causa de los mismos pueda sufrir el Vendedor.

h) Incumplimientos

Se considera de gran importancia dejar establecidas las sanciones para el incumplimiento de las obligaciones que surgen de la cláusula en análisis.

Novena: El incumplimiento de concurrir a instrumentar la escritura o en entregar la tenencia del bien en las condiciones pactadas hace incurrir al Comprador en mora de pleno derecho y faculta al Vendedor a consignar judicialmente el importe referido y a demandar el cumplimiento íntegro de las obligaciones a cargo del Comprador incluso mediante la ejecución forzada con más una cláusula penal de cien dólares estadounidenses diarios (USD 100) por cada día de retraso en el cumplimiento de las obligaciones convenidas y hasta el efectivo e íntegro cumplimiento. Las partes acuerdan que a pedido del Vendedor las sumas así devengadas podrán compensarse con el importe que correspondiere al Comprador.

IX. Registración

Para la oponibilidad a terceros del pacto de retroventa conforme el artículo 1.166 sería suficiente que resultara de los *documentos inscriptos en el registro correspondiente*²³ (publicidad cartular), pero considerando las restricciones que en la práctica existen para que los terceros interesados accedan al contenido de una escritura y que el interés de las partes no es el único involucrado en relación a los bienes adquiridos con esta cláusula se considera que sería fundamental una publicidad más amplia, por ello que se piensa que hubiera sido preferible que el legislador estableciera la publicidad registral.

La normativa registral de Córdoba prescribe en el apartado 106²⁴ del Digesto que son objetos de registración los pactos de retroventa si ello fuera solicitado de manera expresa, no obstante ello se considera que todas estas cláusulas deberían ser publicitadas de oficio, independientemente del pedido del interesado.

23 ARTÍCULO 1166 C.C.C.N.- Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo.

Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

24 Resolución General 04 de 2015: Apartado 106. Serán susceptibles de registración, en la medida que sean rogadas expresamente, las siguientes cláusulas en materia de contratos de compraventa inmobiliaria instrumentados por escritura pública, a saber: a) pacto de retroventa (artículo 1163 del Código Civil y Comercial de la Nación); b) pacto de reventa (artículo 1164 del Código Civil y Comercial de la Nación); y c) pacto de preferencia (artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Los pactos referidos deberán constar en la escritura de adquisición y ser rogados expresamente a los fines de su registración, conforme lo prescripto por el artículo 1.166 del Código Civil y Comercial de la Nación, siendo menester aclarar que se registrará sólo la cláusula mas no el término de la misma [de cinco (05) años (artículo 1167 del Código Civil y Comercial de la Nación)].

La misma norma establece que la cláusula debe necesariamente constar en la escritura de adquisición lo que se estima superfluo, conforme lo analizado en el apartado tercero del presente.

Tampoco parece correcta la referencia a que se *“registrará sólo la cláusula mas no el término de la misma [de cinco (05) años (artículo 1167 del Código Civil y Comercial de la Nación)]”* ya que, en primer lugar, el plazo de vigencia es un elemento particularmente importante para los terceros interesados; y en segundo lugar la referencia a “cinco años” es incorrecta ya que dicho plazo es el máximo, pero siempre puede pactarse uno menor.

X Conclusión

El pacto de retroventa se considera una herramienta útil y válida para conseguir determinadas consecuencias jurídicas, su infiel utilización no debe destacarla. La jurisprudencia referida en el presente debe servir como advertencia para extremar cuidados y adoptar los recaudos necesarios para fortalecer a los contratos celebrados legítimamente y persiguiendo fines lícitos.
