

CAPITULO II

PACTOS DE LA COMPRAVENTA

1. Definición

En aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, se pueden integrar al contrato de compraventa toda clase de pactos, con la condición de que sean lícitos. Nada impide en consecuencia, condicionar la venta a determinados pactos.

2. Clases de pactos

- a. *Pactos nominados*, es decir, que se encuentran normados por el Código Civil, tales como el Pacto de Reserva de Propiedad y el Pacto de Retroventa.
- 1). *Los pactos innominados*, aquellos que no tienen una normatividad en nuestro Código, que se encuentran sujetos a la autonomía de la voluntad y siempre que sean lícitos.

3. Pacto con reserva de propiedad

Es aquel por el que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador.

La traslación de dominio se produce en forma automática Cuando el comprador haya cancelado el precio convenido, sin que se requiera de una nueva declaración de voluntad.

4. Pacto de retroventa

Por este pacto el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato de compraventa, Sin necesidad de decisión judicial. Es conocido en la doctrina con el nombre de.; retracto convencional

La retroventa resulta un pacto accesorio al contrato de compraventa que debe convenirse expresamente la facultad del vendedor de recuperar el bien vendido, devolviendo el; precio, dentro del plazo y condiciones previstas, dentro de ellas la obligación del vendedor de reembolsar las mejoras necesarias y útiles que haya efectuado el comprador.

El Art. 1587 del C.C. establece la nulidad de la estipulación que impone al vendedor la obligación de devolver una suma mayor al precio pagado o el obtener una ventaja como contrapartida por el ejercicio de la acción de resolución del contrato.

El plazo máximo fijado por el Art. 1588 del C.C. es de dos años, tratándose de la venta de inmuebles, y de un año, en el caso de muebles. Si las partes hubieran fijado un plazo mayor, éste se reducirá al plazo legal referido.

Por tratarse de una resolución del contrato y no de una rescisión, la retroventa no opera retroactivamente, por lo tanto, sólo tiene efecto desde el momento en que el vendedor ejercita su derecho de resolución.

5. Pactos nulos

Con la finalidad de evitar que por aplicación del principio de la libertad contractual, puedan celebrarse pactos que representen un abuso o arbitrariedad de la parte con mayor poder, el Art. 1582 del C.C. establece que son nulos los siguientes pactos:

- a. Pacto de mejor comprador.*- Conocido como pacto de mejor oferta, y es aquel en virtud del cual, se considera como tal, el acuerdo que tiende a rescindir el contrato por encontrarse un nuevo comprador que ofrezca mejores condiciones. En este caso el comprador se obligaría a devolver el bien.
- b. Pacto de preferencia.*- Cuando el vendedor queda obligado a ofrecer la venta del bien al comprador preferente, en las condiciones que otro proponga, cuando pretenda enajenarlo.