El pacto retroventa, ¿qué es y para qué sirve?



EDER SANTIAGO
Abogado del Estudio Muñiz Piura

A la compraventa, como a todo contrato, se le pueden incluir una serie de acuerdos, compromisos o pactos, que pueden configurar obligaciones, facultades o limitaciones; adicionales a la entrega del bien y pago del precio. Uno de estos pactos, puede ser el de retroventa, por el cual el vendedor tiene la facultad de resolver, unilateralmente, el contrato de compraventa y con ello recuperar el bien a cambio de la devolución del precio.

¿Cómo nos serviría ello? Exponemos el siguiente ejemplo: Marcos tiene un inmueble pero también tiene una deuda por pagar y Miguel tiene dinero que desea invertir en un negocio temporal, ambos acuerdan suscribir un contrato de compraventa con pacto de retroventa a un año.

Con la celebración de dicho contrato, Marcos habrá conseguido el dinero necesario para cancelar su deuda y al término de un año recuperara su inmueble; por otra parte, Miguel podrá utilizar el inmueble para arrendarlo, usarlo como local comercial, etc., y al término del año, recuperara el precio pagado y tendrá las ganancias del negocio que realizó. Es decir, el pacto de retroventa les benefició a ambos.

Sin embargo, para la correcta estipulación del pacto de retroventa es necesario tener en consideración, entre otras, las siguientes pautas: el plazo máximo de dos años para bienes inmuebles y de uno para bienes muebles, la obligación del pago de mejoras adicionales a la devolución del precio y la inscripción del mismo para que sea oponible a terceros.