

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS
SEPTIMO PROCESO DE GRADO DE CIENCIAS JURÍDICAS

TEMA:

“La Libre Disposición del Derecho de Dominio Frente a la Compraventa con Pacto de Retroventa en Relación al Derecho Real de Hipoteca”

DOCENTE DIRECTOR: LIC. RENE MAURICIO CORLETO VALENCIA

**COORDINADORA DEL PROCESO DE GRADO: LICDA. MIRNA
ELIZABETH CHIGUILA BARRIENTOS**

TRABAJO DE PROCESO DE GRADO PARA OPTAR AL GRADO DE:
Licenciado en Ciencias Jurídicas.

PRESENTAN:

Dáisy Emely Cadenas Tobar

Katerín Lourdes Corleto Flores

Irís Ivonne Fuentes Castaneda

Hengel Lenín Juárez Burgos

Nelson Omar Rivera Rivera

NOVIEMBRE DE 2004

SANTA ANA,

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



RECTORA:

DRA. MARIA ISABEL RODRIGUEZ

VICE – RECTOR ACADÉMICO:

ING. JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMES

VICE – RECTORA ADMINISTRATIVA:

DRA. CARMEN ELIZABETH RODRIGUEZ DE RIVAS

SECRETARIA GENERAL:

LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS

FISCAL GENERAL:

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA.

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



DECANO:

LIC. JORGE MAURICIO RIVERA

VICE – DECANO:

MS. ROBERTO GUTIÉRREZ AYALA

SECRETARIO:

LIC. VÍCTOR HUGO MERINO QUEZADA.

JEFE DEL DEPARTAMENTO:

LICDA. MIRNA ELIZABETH CHIGUILA BARRIENTOS

DOCENTE DIRECTOR:

LIC. RENE MAURICIO CORLETO VALENCIA.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS PADRE: Por darnos vida, salud y la sabiduría necesaria para alcanzar el éxito que ahora coronamos.

A NUESTRAS FAMILIAS: Por darnos en todo momento su apoyo moral y económico.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por habernos acogido en su seno y darnos la oportunidad de ser parte de ella.

A NUESTRO ASESOR: Licdo. RENE MAURICIO CORLETO VALENCIA, por toda su ayuda y compartir con nosotros sus conocimientos y por su paciencia durante el desarrollo de nuestra investigación.

DE FORMA ESPECIAL: Al Licdo. RENE ALBERTO PADILLA, por brindarnos de su tiempo y por su ayuda desinteresada.

A LA FAMILIA FLORES: Por brindarnos el espacio físico necesario para la investigación.

A NUESTROS COMPAÑEROS Y COMPAÑERAS: Que nos dieron ánimo en los momentos difíciles para continuar y lograr el éxito.

Cadenas Tobar, Daisy Emely

Corleto Flores, Katerin Lourdes

Fuentes Castaneda, Iris Ivonne

Juárez Burgos, Hengel Lenin

Rivera Rivera, Nelson Omar

AGRADECIMIENTO

A DIOS TODOPODEROSO: Por darme la vida, la sabiduría y el privilegio de ser alguien en la vida, de alcanzar este hermoso logro profesional como uno de mis máximos sueños; por nunca desampararme y estar siempre a mi lado y por guiar mi vida por el buen camino.

A MIS PADRES: *Nahúm Cadenas y Adelina de Cadenas*, porque a pesar de todo nunca dejaron de creer en mí y me brindaron siempre su confianza, su apoyo moral, económico y sus sabios consejos; es gracias a ellos que he alcanzado una de mis más grandes metas. No tengo palabras como agradecer el pilar que forman en mi vida día a día, por ser los padres más maravillosos del mundo; por eso se los agradezco entregándoles y dedicándoles éste triunfo.

A MIS HERMANOS: *Lesbía, Aracely, Bessy y Carlos*, por ser mi incondicional apoyo y no dejarme caer y si fuere así, levantarme y seguir adelante. Como mi familia son lo mejor en mi vida.

A MIS SOBRINITAS: *Erica y Eimy Cadenas*, las quiero mucho y aunque a veces no me dejaban estudiar son muy importantes en mi vida.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por aceptarme en su seno y darme la oportunidad de ser parte de ella.

AL PERSONAL DOCENTE: Por compartir dentro del salón de clases sus conocimientos, contribuyendo con mi formación como profesional.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS: Por ser lo mejor que la vida me ha brindado y por estar conmigo siempre, en el triunfo o en el fracaso.

Daisy Emely Cadenas Tobar.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO: Por ser el guía en cada una de las metas alcanzadas, y en esta oportunidad por darme la sabiduría, la salud y los medios necesarios para coronar este éxito.

A MI MADRE: María Magdalena Flores, infinitamente gracias, porque a mi lado goza conmigo de este triunfo, y a la vez ser un modelo a seguir en mi vida, gracias por su ayuda y sacrificios.

A MI PADRE: Mario Antonio Corleto Cerna, gracias por su apoyo incondicional y amor, sin lo cual hubiera sido imposible el feliz término de este trabajo.

A MI ABUELA: Ana María Cerna vda. de Corleto, gracias por ser el pilar de la familia, y un ejemplo a seguir.

A MIS HERMANOS: Mario Antonio y Krissia Maricela Corleto, gracias por su cariño y comprensión en el transcurso de mis estudios.

EN ESPECIAL: Al Lic. RENE MAURICIO CORLETO VALENCIA, con mucho cariño por su apoyo incondicional en el transcurso de mi carrera y en el desarrollo de la presente investigación.

A MIS COMPAÑEROS DE GRUPO: Por su comprensión y compartir los buenos y malos momentos en el desarrollo de la investigación.

Katerin Lourdes Corleto Flores

AGRADECIMIENTO

A DIOS TODOPODEROSO: Por permitirme alcanzar este triunfo, sobre todo por nunca desampararme y estar siempre a mi lado “Mil Gracias”.

A MI MADRE: *Ana Ruth Castaneda*, por todo su apoyo moral y económico, porque sin su amor y sabios consejos no hubiera podido alcanzar esta meta.

A MI HERMANA: *Keny Verónica*, por confiar en mí, darme aliento para luchar por mis ideales y sobre todo, contar con su apoyo incondicional en las buenas y malas.

A ALGUIEN ESPECIAL: *José David Deras*, por su apoyo moral y económico, quien aun lejos supo siempre estar presente, a través de los consejos de un buen padre.

Iris Ivonne Fuentes Castaneda.

AGRADECIMIENTOS:

A DIOS TODOPODEROSO: Por darme la vida, la sabiduría y la oportunidad de alcanzar este triunfo profesional, y estar siempre conmigo.

A MI MADRE: Ana Delia Burgos Silva, porque a pesar de todo nunca dejo de ayudarme y apoyarme tanto en lo moral como económico, y es gracias a ella que logro culminar con éxito mi carrera.

A MI HIJO: Hengel Alexis, por ser mi inspiración para superarme y ser mejor persona cada día.

A MIS HERMANOS: Jackie Rocksanda y Carlos Ivan, por ser parte importante en este logro.

A MIS AMIGOS: Ricardo Alcides Iglesias y Julio César Ramírez Arias, por estar conmigo en los buenos y malos momentos de mi vida. Muchas Gracias.

DE MANERA ESPECIAL: al Lic. René Mauricio Corleto Valencia, por su ayuda y colaboración en todo el proceso de enseñanza y aprendizaje.

A MIS COMPAÑEROS DE GRUPO: Porque sin ellos, hubiese sido imposible alcanzar este triunfo.

Hengel Lenin, Juarez Burgos

INTRODUCCIÓN

Por la difícil situación económica que atraviesa la mayor parte de la población y con el objeto de obtener fuentes de financiamiento o de crédito para satisfacer sus necesidades básicas (vivienda, salud, alimentación, inclusive para el comercio, entre otros), se ha recurrido al Mutuo con garantía Hipotecaria, que consiste en que una persona recibe cierta cantidad de dinero en calidad de préstamo, ofreciendo como garantía para el pago del dinero un inmueble y en caso de incumplimiento acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamar dicha obligación, en el respectivo juicio ejecutivo civil.

En estos últimos cuatro años se ha vuelto notorio el aumento de la utilización de la Compraventa con Pacto de Retroventa, como forma o medio de garantizar de una manera más efectiva el pago del préstamo o el cumplimiento de la obligación a favor del acreedor (comprador), que consiste en una compraventa sujeta a condición resolutoria expresa meramente potestativa, en ésta, el vendedor se reserva la facultad de recuperar el bien en el plazo estipulado mediante el pago del precio pactado, que en la mayoría de casos es muy superior al de la venta original; y que resulta ventajoso para el comprador, y en caso de incumplimiento de la obligación no necesita acudir a los órganos jurisdiccionales, porque una vez transcurrido el plazo, de pleno derecho el comprador pasa a ser dueño absoluto del inmueble, recuperando así su inversión; afectando con esto el principio de la Autonomía de la Voluntad y la Libre Disposición de los Bienes, porque sólo se toma en cuenta la voluntad para contratar de la parte que sale ventajosa con dicha institución, al constituirse simple y llanamente en un contrato de adhesión.

Y la incidencia de estos factores se toma en cuenta para la realización del presente trabajo, diseñado de la siguiente manera:

CAPITULO I: Diseño de la Investigación, se plantea el problema a investigar, se enuncia y se justifica el porqué de la investigación; así mismo, se plantean los objetivos tanto generales y específicos y una serie de preguntas guías, las cuales sirven de base para el desarrollo de la investigación.

CAPITULO II: Marco de Referencia, engloba un Marco Histórico que consiste en un breve resumen de la historia de la Compraventa con Pacto de Retroventa y un Marco Normativo Legal, mencionándose en este las leyes tanto internas como legislación internacional que regulan la institución en estudio.

Además, dentro del Marco de Referencia, tiene lugar un Marco Teórico y un Marco Conceptual; el primero consiste en un análisis breve sobre la Compraventa con Pacto de Retroventa y el segundo, versa sobre diferentes conceptos acerca de la misma institución.

CAPITULO III: Fundamentación Teórico-Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa, dentro de este capítulo se hace un breve comentario sobre la Compraventa, la Clasificación de la Condición, sobre la Hipoteca, la Novación y sobre el Pacto de Retroventa; dentro de este último se hace referencia a la Naturaleza Jurídica, Requisitos y Efectos del Pacto.

CAPITULO IV: Análisis Comparativo del Mutuo Hipotecario y la Compraventa con Pacto de Retroventa, se analizan los Efectos, Diferencias y Semejanzas entre ambas instituciones; así como también, las Desventajas de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Mutuo Hipotecario respecto de la Libre Disposición de los Bienes.

CAPITULO V: Análisis e Interpretación de los Datos obtenidos dentro de la fase de investigación de campo. Se analiza teniendo en cuenta que el tipo de investigación es explorativa y los instrumentos utilizados son: la entrevista semi-estructurada y análisis de documentos obtenidos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente y para mejor ilustración su correspondiente representación gráfica.

CAPITULO VI: Conclusiones y Recomendaciones, surgen del análisis de los datos obtenidos (de la entrevista semi-estructurada y los datos obtenidos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas) en la investigación de campo; son en sí, el fruto de la investigación y de donde se desprende si las preguntas guías han sido o no contestadas y serán el fundamento del proyecto creativo.

ÍNDICE

Contenido	Pág.
INTRODUCCIÓN	V
CAPITULO I	
DISEÑO DE LA INVESTIGACION	8
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.1.1 Situación Problemática	9
1.1.2 Justificación	13
1.1.3 Enunciado del Problema	15
1.1.4 Preguntas Guías	15
1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	17
1.2.1Objetivos Generales	17
1.2.2 Objetivos Específicos	17
1.3 METODOLOGÍA	18
1.3.1 Tipo de Investigación.....	18
1.3.2 Técnicas e Instrumentos	19
1.3.3 Población Y Muestra	20
CAPÍTULO II	
MARCO DE REFERENCIA	21
2.1 MARCO HISTÓRICO	22
2.1.1 El Pacto de Retroventa en el Derecho Romano	22
2.1.2 El Pacto de Retroventa en la Edad Media	23
2.1.3 El Pacto de Retroventa Según el Código Civil Mexicano	25
2.1.4 El Pacto de Retroventa en la Legislación Salvadoreña	26
2.2 MARCO NORMATIVO LEGAL	26

Contenido	Pág.
2.2.1 Marco Normativo Constitucional	26
2.2.2 Marco Normativo Secundario	27
2.2.2.1 Código Civil	27
2.2.2.2 Código Penal	28
2.2.2.3 Relación con Leyes Registrales	28
2.2.3 Marco Normativo Internacional	29
2.2.3.1 Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.....	29
2.2.3.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	30
2.2.4 Derecho Comparado	30
2.2.4.1 Nomenclatura	30
2.2.4.2 Tradición	31
2.2.4.3 Naturaleza Jurídica	31
2.2.4.4 Bienes Sobre los que Recae	32
2.2.4.5 Plazo	32
2.2.4.6 Precio	33
2.2.4.7 Mejoras Necesarias	33
2.3 MARCO TEÓRICO	34
2.4 MARCO CONCEPTUAL	36
CAPÍTULO III	
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICO-JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE	
RETROVENTA	41
3.1 LA COMPRAVENTA	42
3.1.1 Características de la Compraventa	45
3.1.2 Requisitos de la Compraventa	46
3.1.2.1 Requisitos de Existencia	47

Contenido	Pág.
3.1.2.2 Requisitos de Validez	48
3.1.3 Clasificación de los Elementos del Contrato	49
3.1.4 Obligaciones	51
3.1.5 Tradición	52
3.1.6 Formas de Cumplir las Obligaciones Emanadas de la Compraventa	53
3.1.7 Clasificación de la Condición	55
3.1.8 Estado de la Condición Resolutoria	57
3.2 LA HIPOTECA	58
3.2.1 Caracteres Jurídicos	60
3.2.2 Personas que Intervienen	62
3.2.3 Requisitos Fundamentales de la Hipoteca	62
3.2.4 Objeto	62
3.2.5 Solemnidades	63
3.2.6 Cancelación de la Hipoteca	64
3.3 LA NOVACIÓN	65
3.3.1 Requisitos	66
3.3.2 Clases de Novación	67
3.3.3 Efectos de la Novación	69
3.4 EL PACTO DE RETROVENTA	69
3.4.1 Naturaleza Jurídica del Pacto de Retroventa	70
3.4.2 Requisitos	71
3.4.3 Efectos	74
CAPITULO IV	
ANÁLISIS COMPATIVO DEL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.....	76

Contenido	Pág.
4.1 EFECTOS COMPARATIVOS DEL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.....	77
4.1.1 Diferencias entre el Mutuo Hipotecario y la Compraventa con Pacto de Retroventa.....	77
4.1.2 Semejanzas entre el Mutuo Hipotecario y la Compraventa con Pacto de Retroventa.....	79
4.1.3 Desventajas de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Mutuo Hipotecario respecto a la Libre Disposición de los Bienes	80
4.2 UTILIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA EN RELACIÓN AL MUTUO HIPOTECARIO EN LOS AÑOS DE 2000 A 2004.....	81
CAPÍTULO V	
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	83
5.1 ANÁLISIS Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE DATOS OBTENIDOS DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)	84
5.2 ANÁLISIS Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS DATOS OBTENIDOS DE LAS ENTREVISTAS SEMI – ESTRUCTURADAS	89
CAPÍTULO VI	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	117
6.1 CONCLUSIONES	118
6.2 RECOMENDACIONES	121
BIBLIOGRAFÍA	124
ANEXOS	129

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1 *SITUACIÓN PROBLEMÁTICA*

En la legislación Salvadoreña y de manera específica en el Código Civil, existen contratos a través de los cuales las personas pueden obtener dinero, dentro de estos se encuentra la Compraventa con Pacto de Retroventa, que le da la oportunidad al vendedor de recuperar el bien vendido dentro de un plazo determinado que no puede ser mayor de cuatro años, con esto le permite al propietario de un bien, solventar una necesidad urgente de dinero que tuviere que cubrir. Ese fue el espíritu del legislador al permitir la Compraventa con Pacto de Retroventa y basándose sobre todo en el principio de libre contratación y en el hecho de que en sí mismo, no contiene nada que vaya contra la moral y las buenas costumbres. Debido a la crisis económica del país, no hay dinero, ni muchas personas que puedan facilitarlo; entonces, se ve en la necesidad de acudir al sistema financiero (Bancos, Cooperativas, Instituciones de Ahorro y Crédito etc.) y personas particulares llamadas Prestamistas. Pero, ¿Cómo garantizar el pago de ese dinero?, se garantiza a través del Mutuo con Hipoteca, ya sea simple o abierta; y sucede en la mayoría de casos que el deudor cae en insolvencia por la escasez de recursos, y para reclamar el pago, el acreedor se ve en la necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales a seguir el respectivo juicio ejecutivo.

Pero se ha encontrado en el Código Civil Salvadoreño una forma de evitar ese proceso, garantizando el crédito con una Compraventa con Pacto de Retroventa.

La Compraventa con Pacto de Retroventa es una forma que algunos han encontrado para otorgar créditos, porque no es un medio de facilitar créditos; si no que, es un modo de garantizar al acreedor su derecho a que le paguen. Este género de venta es útil, sobre todo, a las personas que necesitan dinero y que quieren obtenerlo vendiendo sus bienes, sin perder no obstante, la esperanza de recuperarlos con posterioridad.

Es una operación análoga al Mutuo con Hipoteca, con la diferencia que sus elementos se presentan en un orden cronológico inverso, quien contrae un préstamo, hipotecando sus inmuebles, retiene provisionalmente la propiedad de los mismos y solo la perderá cuando no esté en posibilidad de pagar su adeudo al vencimiento.

Quien vende con Pacto de Retroventa comienza por enajenar y solo recobrará su propiedad si tiene la posibilidad de restituir al vencimiento los fondos que ha recibido.

El Pacto de Retroventa, se regula en la legislación salvadoreña, como forma de obtener dinero y que el vendedor en un tiempo no mayor de cuatro años, pueda recuperar el bien vendido restituyendo lo estipulado en el contrato al comprador, y en caso de no haber estipulación, lo que pagó por el bien.

Esto significa que expirado el tiempo para hacer valer la cláusula de retroventa, caduca el derecho del vendedor de recuperar el bien, extinguiéndose dicha facultad de pleno derecho; esto es, sin que se requiera declaración judicial, pasando el comprador, de ser dueño condicional, a ser dueño puro y simple.

Además, desde el punto de vista económico representa un ingenioso procedimiento para que el pequeño propietario pueda procurarse de momento cantidades que le son necesarias sin despojarse de sus bienes definitivamente mediante una venta absoluta.

En la práctica sucede que por la crisis económica del país, algunas personas aceptan realizar una Compraventa con Pacto de Retroventa con la esperanza de recuperar el bien; pero, una vez transcurrido el tiempo para hacer valer la cláusula de retroventa no pueden pagar el crédito, y algunas personas, se aprovechan de esta situación para apropiarse del bien vendido, la mayoría de veces por una cantidad muy inferior al precio real; teniendo como objetivo al constituirse el derecho, ya no de facilitar el crédito sino que despojar de los bienes a las personas a través de medios legales y al mismo tiempo en la mayoría de casos, existen intereses encubiertos, porque se estipula para recuperar el bien un precio muy superior al cual se vendió.

Entonces, es de analizar, si el principio constitucional de la Libre Disposición de los Bienes se esta violentando, y por consiguiente, si el vendedor realmente sabe las consecuencias jurídicas que resultarán de la Compraventa con Pacto de Retroventa, o si lo hace, por una necesidad urgente, aceptando con esto, facilitarle al comprador el reclamo de la obligación, porque no se garantizó con mutuo hipotecario.

Por esta razón, la Compraventa con Pacto de Retroventa ha sido criticada desde diferentes aspectos:

MORAL: Favorece la usura, al disimular o disfrazar la hipoteca evitando con esto reclamar la obligación frente a los órganos jurisdiccionales competentes. Ej.: Una persona llamada Prestamista, adquiere un bien de otra persona que está atravesando momentos difíciles en su economía, por una cantidad muy inferior al valor real y estableciendo la facultad de retrotraer a favor del vendedor por un precio muy superior al que le fue entregado, este aumento son los intereses que pagará por hacer uso del pacto de retroventa.

ECONÓMICO: Dificulta la libre circulación del bien ya que no hay interesados en el bien, porque es un dominio imperfecto y revocable. Así mismo, es difícil que el comprador haga mejoras al bien para posteriormente devolverlo al vendedor.

SOCIAL: El comprador no puede enajenar el bien, ya que al hacerlo, queda desprotegido el tercero, porque su derecho se encuentra amenazado por el ejercicio del retracto por parte del vendedor en el tiempo estipulado, lo que producirá la resolución de sus derechos.

FISCAL: Evita el pago de impuestos, que se tendrían que declarar en caso de intereses, estos forman parte de las ganancias obtenidas o rentas; por lo que resulta una evasión de impuestos.

JURIDICO: Se desnaturaliza la institución, puesto que de ser un pacto lícito, por el interés que muchas veces lo motiva (necesidad económica urgente), se vuelve algo ilegítimo.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN

Por todo lo dicho anteriormente se considera viable, hacer un estudio investigativo sobre si se viola el principio constitucional de la Libre Disposición de los Bienes, al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca, y se justifica a partir de diversos aspectos:

Dentro del ámbito jurídico se destaca:

- La importancia de tener una mejor regulación de la temática planteada en la legislación, con el fin de evitar abusos de parte del comprador (Prestamista), en la medida en que se pueda interponer algún recurso, y justificar el porque no se pagó el crédito, y con esto, no permitir apropiarse del bien, por una cantidad muy inferior a la de su valor real.

Dentro del ámbito social se destaca:

- La importancia en cuanto a conocer las causas que motivaron a las partes a contratar. En cuanto al vendedor, si este tiene la certeza de

- recuperar el bien, o lo hace para evitar la realización de trámites que retardarían la adquisición del crédito; y debido a la urgente necesidad económica acepta lo que le propongan. Y con respecto al comprador si contrata con la buena fe de devolver el bien, y no aprovecharse de la necesidad de la contraparte, y además, si esto a futuro no llegará a crear un resentimiento y traer consigo conflictos sociales entre los que poseen mucho y se aprovechan de los que en determinado momento pasan una situación difícil.

Dentro del ámbito económico se destaca:

- Al contratar con esta cláusula de retroventa, en muchos casos se da abuso, dando lugar con esto, al enriquecimiento lícito, pero no legítimo y en consecuencia hay acumulación de capital en un sector de la población, evitando con esto poder hacer producir y realizar una mejor redistribución de la riqueza por un lado, y desposeimiento por otra parte, con métodos muy “cínicos”.

Su utilidad se determinará del análisis de la situación planteada, ya que surgirán recomendaciones y, porque no decirlo, hasta la propuesta de una reforma en la legislación, como una manera de evitar el abuso que pueda existir por parte de una de las partes contratantes (comprador).

La presente investigación es factible y oportuna, porque trata un problema de actualidad, que puede llevarse a cabo dentro del ámbito legal como doctrinario y que las conclusiones y recomendaciones a las que se llegue al final del presente trabajo sean de utilidad.

En síntesis el presente estudio, parte de cada uno de los aspectos tratados, en el cual se plantea el interés personal y profesional de querer colaborar con la solución del problema planteado.

1.1.3 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

¿Se violenta el principio constitucional que establece “que toda persona tiene derecho de disponer libremente de sus bienes” (Art. 22Cn.) al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca?

1.1.4 PREGUNTAS GUIAS

¿Será el objeto de la Compraventa con Pacto de Retroventa evitar reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales competentes?

¿Está sustituyendo la Compraventa con Pacto de Retroventa al Derecho Real de Hipoteca como medio de facilitar crédito?

¿Existirán algunas desventajas, al constituir la Compraventa con Pacto de Retroventa, en relación al Derecho Real de Hipoteca?

¿Existirá un aprovechamiento ilícito al documentar un contrato de mutuo como una Compraventa con Pacto de Retroventa?

¿Es realmente libre en su consentimiento, el vendedor cuando se otorga una Compraventa con Pacto de Retroventa?

¿Existirá un acto de usura oculto al constituir la Compraventa con Pacto de Retroventa?

¿Se estará desnaturalizando la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa al novar un mutuo?

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 OBJETIVOS GENERALES

- ❖ Analizar de manera exhaustiva la doctrina y las normas jurídicas vigentes, que fundamentan y regulan la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa en la legislación salvadoreña; desde la Carta Fundamental, hasta el Código Civil.
- ❖ Interpretar a la luz del principio constitucional de la Libre Disposición de los Bienes, y del concepto de justicia, la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ❖ Comparar la utilización de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca, con los efectos que generan ambas instituciones.
- ❖ Establecer las desventajas que se presentan al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca, respecto a la libre disposición de los bienes.

- ❖ Determinar si en todo caso la Compraventa con Pacto de Retroventa viola el principio constitucional de la Libre Disposición de los Bienes.

- ❖ Identificar las causas y efectos que produce el contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa, y si éstas tienen su base en la autonomía de la voluntad de las partes.

1.3 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Se entiende por Metodología “un cuerpo de conocimientos que describe y analiza los métodos indicando sus limitaciones y recursos, clasificando supuestos y consecuencias para los avances de la investigación”.

1.3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Para poder determinar el tipo de investigación que se realiza es necesario tomar en cuenta básicamente dos factores:

- a) El estado de conocimiento en el tema de investigación, el cual es mostrado por la revisión de la literatura, y;
- b) El enfoque que se pretenda dar al estudio.

Que la investigación sea de un tipo u otra, o incluya elementos de uno o más de estos, depende de cómo se plantee el problema de investigación, puesto que la investigación debe hacerse a la medida del problema que se formule.

En consecuencia se puede determinar, una vez planteado el problema de investigación, que el estudio o investigación que se realizará es de tipo EXPLORATIVO, porque el tema a investigar es poco estudiado y no ha sido abordado antes de la manera que se investigará, y servirá para conocer aspectos del tema relativamente desconocidos, obtener información y llevar a cabo una investigación más completa.

1.3.2 TECNICAS E INSTRUMENTOS

En la investigación sobre la Compraventa con Pacto de Retroventa se hará uso de diferentes técnicas e instrumentos para la recolección de la información básica y necesaria; pero para entrar a describir las técnicas e instrumentos que se utilizarán primero se definirá lo que es la Técnica:

Según Antonio Alonso, la técnica “propone una serie de normas para ordenar las etapas de la investigación científica, aportar instrumentos y medios para la recolección, concentración y conservación de datos, y proporciona a la ciencia el instrumental experimental.

Las técnicas por lo tanto, son maneras de usar las herramientas científicas.

En la investigación que se realizará se utilizarán las siguientes técnicas e instrumentos:

- ❖ La Entrevista Semi – Estructurada; con ella se realizarán preguntas abiertas, para poder obtener respuestas no específicas de personas que tengan conocimiento con el problema de investigación. Este tipo de entrevista se usa cuando hay información sobre el fenómeno a estudiar.

- ❖ Análisis de Documentos; éste instrumento facilitará la creación del contexto histórico, social del problema de investigación y ayudará a corroborar la información recabada con las entrevistas.

1.3.3 POBLACIÓN Y MUESTRA

La población es la totalidad de fuentes de información que tiene un estudio, sean estas humanas o materiales.

En el caso que ocupa este proceso científico, la población está compuesta por:

- a) Abogados
- b) Notarios
- c) Registradores

La muestra estará constituida por un treinta por ciento (30%) de la población, porque se está tomando en cuenta únicamente abogados, notarios y registradores del departamento de Santa Ana.-

CAPÍTULO II

MARCO DE REFERENCIA

CAPÍTULO II

MARCO DE REFERENCIA

2.1 MARCO HISTÓRICO

2.1.1 *EL PACTO DE RETROVENTA EN EL DERECHO ROMANO*

El uso de las retroventas es muy antiguo, viene desde el derecho romano, donde se practicaba por medio del PACTUM DE RETRO VENDENDO; pero los efectos de este pacto han cambiado mucho desde entonces. En la época romana, el vendedor sólo tenía derecho de obligar al comprador a devolverle la cosa; pues éste, sólo era acreedor, y la propiedad no le retornaba de pleno derecho.

En el Derecho Romano, el Pactum de Retrovendendo (de Retro y Vendendus), era una especie de los PACTA ADIECTA, que tan frecuentemente fueron utilizados por los ciudadanos romanos, específicamente en el caso de la Emptio Venditio. Estos PACTA ADIECTA “consistían en simples cláusulas que estipulaban la intromisión de determinadas condiciones particulares en el ámbito general de la compraventa”¹. Ellas eran, la LEX COMMISSORIA, LA ADDICTIO IN DIEM, EL PACTUM DISPLICENTIAE, LAS ARRAE, LAS POENALES y por supuesto EL PACTUM DE RETROVENDENDO. Este último consistía, básicamente, en la reserva del derecho del vendedor para comprar nuevamente el objeto vendido en la primera operación.

¹ Instituto de Investigaciones Jurídicas (UNAM); Diccionario Jurídico Mexicano 6ª Edición, México 1993; Editorial Porrúa S.A. Pág. 2307.

2.1.2 EL PACTO DE RETROVENTA EN LA EDAD MEDIA

El Pacto de Retroventa, es una cláusula que importa una operación de crédito y es debido a ello que surgió este pacto, y la evolución de la economía le hizo adquirir cada vez mayor importancia hasta alcanzar su etapa máxima de plenitud en la Edad Media, en la cual “representó uno de los instrumentos de créditos típicos de esa época, pues permitía al dueño de la cosa desprenderse de ella con la facultad de recobrarla y sin necesidad de hipotecarla; en tanto que el prestamista, que asumía el rol de comprador, se favorecía por la seguridad de la transacción y sin la necesidad de proseguir el Juicio, en caso de no devolversele el dinero, ya que quedaba propietario irrevocable de la cosa, al mero vencimiento del plazo estipulado”².

La falta de los modernos instrumentos de crédito, que recién comenzaron a surgir, aunque tenuemente, en el ocaso de la Edad Media con la creación de los Bancos y luego con el Billeto de Banco y la Moneda Papel, permitió la gran utilización de la Compraventa con Pacto de Retroventa, disimulando los inconvenientes que causaba su aplicación.

Pero, cuando la persona necesitaba dinero, comenzó a tener acceso a otros instrumentos de créditos, tales como la Apertura de Cuenta Corriente, Descuento de Documentos, etc. (todos ellos configurantes de los modernos Contratos Bancarios), y de la Prenda con Registro, empezó a decaer la aplicación de la cláusula de la

² OPCI – PENI; Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo XXI; Bibliográfica Omeba; 1982 – DRISKILL S.A; Sarandi 1370; Buenos Aires, Argentina; Pág. 258

retroventa, llegando diversas legislaciones a prohibir su uso, debido o en atención a las críticas que ha recibido este pacto y a sus inconvenientes prácticos. Entre ellas se encuentran la mexicana, (Art. 2302) portuguesa, (Art. 1587) y la ley rumana contra la usura del año 1931.

Dada la situación en que se desenvuelve la sociedad actual, en la cual predominan indudablemente los factores desfavorables al pacto de retroventa, los jueces lo aprecian con disfavor y observan detenidamente si la misma (la Cláusula del Pacto de Retroventa) no lleva implícito un préstamo contratado en condiciones ilegales y fraudulentas.

El Pacto de Retroventa como ya es conocido, “deriva de la cláusula de Derecho Romano, PACTUM DE RETROVENDENDO y del tecnicismo histórico, Venta a Carta de Gracia; siendo subsumido por la legislación mexicana dentro de la palabra amplia de Retracto, que abarca también el impropio llamado Retracto Legal”³, pues si retracto significa volver a traer, no cabe duda que en el pacto de retroventa el vendedor vuelve a traer hacia sí una cosa que fue suya; pero en el retracto legal, el tercero que lo insta no vuelve a traer nada hacia sí, puesto que la cosa retraída nunca estuvo en su poder.

En el retracto convencional o pacto de retroventa la abrazadera que supone el vínculo se cerró, dejando, sin embargo, el dispositivo propio para volver a abrirse; en el retracto legal la abrazadera inicial del contrato estaba fuertemente establecida, y lo

³ Buenaventura Pellise Prats y Carlos- E. Mascareñas; Nueva Enciclopedia Jurídica Tomo IV; Editorial Francisco Seix, S. A., 1981; Barcelona; Pág. 532

único que ocurre es que un tercero ajeno al vínculo se introduce en la misma, desplazando al comprador.

La retroventa es un sistema de crédito; que prestó servicios durante muchos siglos, antes de la organización de los regímenes hipotecarios modernos; pero los peligros que presenta, a causa del empleo que de ella se hace, sólo pueden estudiarse a propósito del préstamo de dinero y de la hipoteca.

2.1.3 EL PACTO DE RETROVENTA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL MEXICANO

El Código Civil Mexicano de 1884, recogía en su Artículo 2901 la institución de la retroventa, si bien limitaba su ejercicio a los casos de compraventa de inmuebles y por tiempo máximo de cinco años. Sin embargo, ésta, en apariencia inofensiva modalidad contractual; daba lugar a grandes y graves consecuencias.

Con frecuencia, el contrato disimulaba una operación usuraria, donde la fachada de la compraventa escondía un contrato de mutuo, por medio del cual el mutuante se “garantizaba” la restitución del dinero prestado con la cosa supuestamente vendida. En los casos de gran desproporción entre el precio inicial y el posterior, la venta podía resultar claramente leonina; es decir, que solamente una de las partes podía gozar de los provechos y todas las pérdidas recaerían sobre el otro u otros contratantes.

2.1.4 EL PACTO DE RETROVENTA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA

En la Legislación Salvadoreña, la aplicación del pacto de retroventa hasta más o menos a finales del siglo pasado, fue bastante limitada, y realmente cumplía con los objetivos para los cuales el legislador lo creó; el cual era permitir que una persona que por cualquier motivo tuviese que desprenderse de un bien inmueble o de un objeto que le pertenecía, darle la oportunidad que pudiera recuperarlo con posterioridad al cambiar su condición o su situación.

2.2 MARCO NORMATIVO LEGAL

El marco normativo legal en que se basa la presente investigación esta conformada por una serie de leyes que a continuación se anuncian:

2.2.1 MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL

La Constitución de la República de 1983, en el Título I “La Persona Humana y los Fines del Estado”, reconoce y garantiza la propiedad como un derecho fundamental de la persona, a la cual le asigna la facultad de disponer libremente de sus bienes conforme a la ley, no pudiendo ser privada de ellos, sin ser previamente oído y vencido en juicio; en consecuencia es obligación del Estado velar por su conservación y defensa así lo consagra la Constitución de la República en sus artículos 2, 11 y 22.

2.2.2 MARCO NORMATIVO SECUNDARIO

2.2.2.1 Código Civil

El Código Civil de 1860 en su Art. 568, da la definición de dominio o propiedad y dice: “Es el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas por la ley, o por voluntad del propietario”. En el Art. 1416 se reconoce el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, mediante el cual todo contrato legalmente celebrado entre los contratantes es obligatorio para ellos y sólo cesan sus efectos, por el consentimiento mutuo o por causas legales, así puede disponer libremente de su propiedad, ya sea vendiéndola (Art. 1605 C. Civil), donándola (Art. 1113 C. Civil), mediante los diferentes modos de adquirir como lo son: la tradición, la prescripción (Arts. 651, 2231, 624, 581. C. Civil), e incluso, incorporar cláusulas especiales a los contratos como por ejemplo, las condiciones de cualquier naturaleza (resolutoria o suspensiva); o reservarse el derecho de recuperar la cosa vendida (Pacto de Retroventa Art. 1679 C. Civil). También gravándola a cambio de un crédito deseado (Art. 2157 C. Civil), ya que el Estado vela por que toda transferencia de propiedad esté legalmente registrada a través del Centro Nacional de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entidad creada para cumplir tal objetivo (Art. 673 C. Civil).

2.2.2.2 Código Penal

El Código Penal en su Título VIII, Arts. 207 al 227, contempla una serie de hechos punibles tendientes a proteger el patrimonio de las personas, como un bien jurídico principalmente tutelado por el Estado, quien dicta todas las normas necesarias para su defensa, delitos punibles como por ejemplo, el hurto, el robo, la estafa, la usurpación de inmuebles, etc. No solo así refiriéndose al patrimonio económico como tal, sino también, al patrimonio intelectual, regulando el delito de violación de derechos de autor y derechos conexos.

2.2.2.3 Relación con Leyes Registrales

Decreto N° 62:

Creación del Centro Nacional de Registros y su Régimen Administrativo. Cuenta con diez artículos que regulan la institución del Centro Nacional de Registro, como una entidad pública creada por el Estado, cuya finalidad es dar publicidad de todo acto o contrato que de una u otra forma incide en el patrimonio de los contratantes, para que este surta efectos frente a terceros. El Estado como ente creador le dio vida y en consecuencia tiene la obligación de vigilar su funcionamiento, procurando su conservación para que cumpla con la finalidad para la cual fue creado.

2.2.3 MARCO NORMATIVO INTERNACIONAL

En lo que al derecho internacional se refiere, la Constitución de la República, en los Arts. 144 al 150 regula lo que son los tratados, que son aquellos acuerdos internacionales celebrados por escrito entre Estados, entre Organismos Internacionales, o entre Organismos Internacionales y los Estados.

Para la Carta Magna, los Tratados Internacionales constituyen ley de la República, incluso jerárquicamente están por encima de la legislación secundaria salvadoreña. Art. 144 parte final Cn.

Hecha la aclaración anterior, en el derecho internacional también se reconoce la propiedad como se verá a continuación:

2.2.3.1 Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

En el Art. 23 establece: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.

En esta declaración, la propiedad privada se eleva a la categoría de un derecho del hombre; puede decirse entonces, que la propiedad privada es un derecho inherente a toda persona, reconocido a nivel internacional.

2.2.3.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Este pacto regula todo lo relativo a los derechos económicos, sociales y culturales; y dentro de los derechos económicos se encuentra el derecho a la propiedad privada, el cual también está reconocido en la Constitución de la República en los Arts. 2, 103 y sigs. y que establece: "Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social".

El derecho a la propiedad privada es un derecho económico, que le sirve al ser humano para garantizar la satisfacción de las necesidades esenciales y tener una vida decorosa; teniendo además, la libre disposición de los bienes, respetando el patrimonio de los demás.

2.2.4 DERECHO COMPARADO

2.2.4.1 Nomenclatura

En la legislación salvadoreña respecto a la nomenclatura es denominado **Pacto de Retroventa** de acuerdo al Art. 1679 C. Civil; otras legislaciones, utilizan la misma denominación, como la chilena, uruguaya, peruana e incluso la mexicana, aunque esta última lo prohíbe.

Existen otras legislaciones que utilizan diferente nomenclatura, dentro de ellas se encuentran, la legislación francesa, la cual la denomina **Pacto o Facultad de Rescate o de Recompra**, lo cual es criticado por su doctrina, que considera más apropiado, la expresión “**Retracto Convencional**” que actualmente es utilizada por las legislaciones española, venezolana e italiana.

La legislación alemana, indistintamente la conoce por **Venta a Retroventa y por Retracto**, al igual que la legislación de Brasil.

2.2.4.2 Tradición

Para constituir el Pacto de Retroventa, en la legislación salvadoreña debe hacerse tradición de la cosa, porque sigue el sistema romano; igualmente, siguen este criterio, la legislación chilena, española, uruguaya, alemana, brasileña y peruana.

En cambio, este requisito de la tradición no es requerido por el derecho francés, en el cual, el mero acuerdo de las partes opera de por sí la transferencia del dominio; idéntico criterio sigue la legislación italiana.

2.2.4.3 Naturaleza Jurídica

Acercas de la naturaleza jurídica, todas las legislaciones que lo admiten, lo consideran una condición resolutoria. Ahora bien, ciertas legislaciones en atención a las críticas que ha recibido este pacto y a sus inconvenientes prácticos, han procedido a

prohibirlo; entre ellas se encuentran la mexicana, la portuguesa y la ley rumana contra la usura del año de 1931.

2.2.4.4 Bienes Sobre los que Recae

El código civil salvadoreño no limita los bienes sobre los cuales se puede pactar la retroventa, es decir, que lo permite tanto para bienes muebles como inmuebles (Art. 1683 C. Civil); igual criterio sigue la legislación española, chilena, alemana e italiana.

2.2.4.5 Plazo

Antiguamente, en el derecho romano no fijaban límite para su ejercicio. En el código francés lo establece en cinco años y no permite que lo amplíe.

En el código español determina una distinción según si se estipuló o no expresamente el plazo, si se estipuló no puede exceder de diez años y si no durará máximo cuatro años. El código alemán distingue entre bienes inmuebles y bienes muebles. Si son bienes inmuebles fijan el plazo de treinta años, para los muebles en tres años, al igual que el código italiano sólo que cinco años para los inmuebles y dos años los muebles.

El código civil suizo lo determina en diez años, el chileno en cuatro años, que igual a la legislación salvadoreña, cumple con lo establecido en el Art. 1683 inc. 2º; el uruguayo lo hace en idéntica forma que el salvadoreño; salvo que el tiempo de la

retroventa es de tres años, y el aviso lo limita a noventa días en bienes raíces. El brasileño en tres años y el peruano en dos años.

Por su parte el venezolano establece que las partes pueden estipular prorrogas del plazo para ejercer la facultad de retroventa. Aunque el plazo fijado y esas prorrogas lleguen a exceder de cinco años.

2.2.4.6 El Precio

Respecto al precio, el código salvadoreño permite que al recobrar el bien se estipule un precio mayor al de la venta, pero si no se estipula será el mismo (Art. 1679 C. Civil); en cambio, en la legislación francesa no autoriza que sea mayor, pero la doctrina acepta que ello ocurra.

El código italiano no permite que sea superior al estipulado para la venta, y que sea nulo en cuanto al excedente. El código español determina que es el de la venta.

2.2.4.7 Mejoras Necesarias

En el código civil salvadoreño, solo será obligado el comprador al pago de las expensas necesarias (Art. 1681 inc. 3º) al igual que en el chileno y uruguayo; en cambio, en el italiano, debe de pagar las mejoras necesarias y útiles.

Respecto de las obligaciones del comprador en nuestra legislación, es devolver la cosa con sus accesorios naturales y responder por los deterioros causados por su culpa (Art. 1681 inc. 1º y 2º C. Civil), de igual manera en el código alemán.

2.3 MARCO TEÓRICO

El contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa puede darse tanto en los bienes muebles como inmuebles, en el cual dicho contrato no es más que una compraventa sujeta a una condición resolutoria meramente potestativa, esta condición no puede tener un plazo mayor a cuatro años, y el código civil salvadoreño lo reglamenta como una cláusula que debe estar inserta en el mismo contrato de compraventa, y es meramente potestativa porque depende únicamente de la voluntad del vendedor hacer uso de la facultad de ejercer el derecho que le da la cláusula de retroventa.

Se aplica este pacto cuando una persona conviene en prestar a otra determinada cantidad de dinero, y para seguridad del pago acuerda que el deudor de en venta una cosa suya al acreedor, aunque sin que aquel tenga la intención de desprenderse definitivamente de su propiedad, motivo por el cual inserta en el contrato la cláusula de retroventa pudiendo recobrar el bien mediante el pago del precio estipulado y si no se estipuló el pago de la venta.

Este contrato de compraventa debe reunir ciertos requisitos para que tenga validez y surta efectos jurídicos: debe constar por escrito e inserta la cláusula en el mismo contrato de compraventa, que se haga la tradición del bien, que dicha cláusula no tenga un plazo superior a cuatro años, y que se estipule un precio. Si no cumple con los requisitos, no es válido el Pacto de Retroventa y por consiguiente no surte efectos jurídicos.

La facultad que surge de la Compraventa con Pacto de Retroventa puede ser ejercida únicamente por el vendedor, ya que este derecho no puede cederse; pero si el vendedor fallece antes de vencerse el plazo, éste derecho se transmite a los herederos, pudiendo éstos hacer uso de esa facultad.

Este fue el espíritu del legislador al permitir la Compraventa con Pacto de Retroventa en la legislación salvadoreña; pero en la práctica éste tipo de contrato es el medio que algunos han encontrado para otorgar créditos, porque si bien es verdad que la hipoteca da suficiente garantía al acreedor, no es menos cierto que cuando el acreedor no paga la obligación garantizada, el acreedor tiene que acudir a los órganos jurisdiccionales, pidiendo la venta en pública subasta del bien hipotecado para que se le pague el crédito, evitando todo esto, al constituir la Compraventa con Pacto de Retroventa, porque esta se resuelve de pleno derecho. Pero debido a la situación crítica en que se encuentra el país en materia económica, muchas personas están abusando y no otorgan créditos a través de contratos de Mutuo Hipotecarios; sino es, mediante la Compraventa con Pacto de Retroventa, valiéndose de la necesidad urgente de dinero

o el desconocimiento de los efectos jurídicos que produce este contrato, degenerando con esto, el espíritu del legislador al permitirla en la legislación salvadoreña.

El Principio de la Autonomía de la Voluntad de las Partes, puede definirse en que éstas son libres para contratar y discutir las condiciones del contrato; y así mismo, para manifestar su voluntad de forma expresa o tácita; por lo cual, en caso de oscuridad en una cláusula del contrato se debe recurrir a la intención de las partes y todo esto da derecho a que una vez celebrado el contrato, sólo puede dejarse sin efecto por la voluntad de los contratantes, por causas legales sólo en forma excepcional. Arts. 22 Cn. y 12, 1316, 1416, 1431 C. Civil.

Por lo dicho anteriormente, se pone en duda si la voluntad del vendedor no se somete o se adhiere a la voluntad del comprador y en consecuencia si el principio de la Autonomía de la Voluntad se cumple (Art. 1416 C. Civil) y si hay realmente libre disposición de los bienes de parte del vendedor, o lo hace, porque de otra manera no conseguirá el dinero que necesita.

2.4 MARCO CONCEPTUAL

Para poder abordar el tema de la Compraventa con Pacto de Retroventa, primero es necesario dar algunos conceptos y definiciones sobre este; y para ello, se tomarán en cuenta doctrinas de diversos autores.

Entre estos conceptos y definiciones se encuentran:

PACTO DE RETROVENTA

- Según “La Biblioteca Clásicos del Derecho Civil” de Marcel Planiol, Georges Ripert, Volumen IV: Se llama retroventa, el contrato por el cual el vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa, restituyendo el comprador el precio y los gastos en un plazo convenido. La retroventa es, pues, una facultad de reventa, como la llama la ley, aunque sus efectos sean muy diferentes a los que produciría una reventa voluntaria hecha por el comprador al vendedor.
- Según el “Curso de Derecho Civil” de Laje, Eduardo J. Y. y otros: PACTO DE RETROVENTA; en su virtud el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa cuyo dominio transfirió al comprador, quien por su parte recobrará en igual o distinta cantidad el precio que pagó.
- Según el “Diccionario Jurídico Mexicano” publicado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM: El Pacto de Retroventa es la cláusula que las partes pueden convenir en la celebración del contrato de compraventa, en virtud del cual se establece la posible recuperación posterior de la cosa vendida, por parte del vendedor inicial.
- Según la “Enciclopedia Jurídica OMEBA TOMO XX”: El Pacto de Retroventa consiste en una cláusula que las partes pueden estipular al celebrar el contrato de

compraventa; que depende absolutamente de sus voluntades y que nunca se entiende sobreentendida en la redacción del contrato.

- Según la “Nueva Enciclopedia Jurídica TOMO III” de F. Seix Editor: CARTA DE GRACIA, se denomina actualmente en derecho común, al pacto agregado al contrato de compraventa por acuerdo de ambos contratantes para que el vendedor recobre la cosa vendida transcurrido cierto tiempo, devolviendo el precio y gastos de venta al comprador.

- Según la “Nueva Enciclopedia Jurídica TOMO IV” de F. Seix Editor: RETRACTO CONVENCIONAL, es aquella cláusula establecida en el contrato de compraventa, por cuya virtud el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, cumpliendo con los requisitos legales y convencionales establecidos al efecto.

- Según el “Sistema de Derecho Civil” de Luis, Díez Picazo, Volumen 2: EL RETRACTO CONVENCIONAL, llamado también PACTO DE RETRO, es una convención incita en un contrato de compraventa por la que el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida. A esa venta se le denomina también “VENTA A CARTA DE GRACIA”.

- Según el “Tratado de los Contratos” de Alberto Brenes Córdoba: EL PACTO DE RETROVENTA, es el convenio en cuya virtud el vendedor de una cosa se reserva el derecho de recuperarla dentro de cierto plazo, mediante la devolución del precio recibido y el pago de todo lo demás que la ley o el convenio determinen. Porque además de la devolución del precio, el vendedor retractante debe conforme a derecho, reembolsar al comprador los gastos del contrato y de transporte de la cosa, lo mismo que las reparaciones necesarias o útiles que hubiere efectuado; las primeras, en la totalidad de lo gastado con ocasión de ellas; y las segundas, en el tanto equivalente al aumento de valor que hayan dado a la cosa.

De los conceptos anteriores se hace un breve comentario de dos de ellos, por considerar que guardan mayor afinidad a nuestra legislación.

Marcel Planiol concuerda con la legislación salvadoreña al mencionar que el vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa, restituyendo al comprador el precio en el plazo convenido aplicando lo que es condición meramente potestativa; no así, al considerar a la retroventa como un contrato, porque ésta es una cláusula expresa dentro del mismo.

F. Seix Editor, en la Nueva Enciclopedia Jurídica, Tomo IV, al igual que en la legislación salvadoreña considera que es una cláusula establecida en el contrato de compraventa, en virtud de la cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida.

Para la legislación salvadoreña, Código Civil Art. 1679: “Por el Pacto de Retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra”.

Vistos y analizados los conceptos anteriores, el grupo investigador elabora el siguiente:

PACTO DE RETROVENTA: Es una cláusula accidental inserta en el contrato de compraventa en la cual, el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida mediante una condición resolutoria meramente potestativa, pagando el precio de la venta o el pactado, dentro del plazo estipulado y en ausencia de éste, el legal sin que pueda oponerse el comprador.

Se considera que es una cláusula accidental; porque no es de la esencia, ni de la naturaleza, tiene que estipularse expresamente en el Contrato de Compraventa, ya que modifican los efectos normales de éste; dicha cláusula es una condición resolutoria meramente potestativa, porque depende únicamente de que el vendedor haga o no uso de dicha cláusula, pagando el precio estipulado o el legal; porque si no se estipula el precio para la retroventa la ley presume que será el mismo de la venta. Art. 1679 C. Civil.

CAPÍTULO III

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICO- JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

CAPITULO III

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICO-JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

La investigación propuesta, tomará en cuenta la doctrina y leyes que versan sobre la temática planteada, y su desarrollo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, Santa Ana, en el cual se inscriben todos aquellos actos, contratos y declaraciones de voluntad que tienen por objeto crear, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones que recaen sobre bienes inmuebles, a través de los diferentes títulos traslaticios de dominio, como son: la compraventa, permuta, dación en pago y otros, que recaen sobre inmuebles inscritos o que deban ser inscritos en dicho Registro.-

3.1 LA COMPRAVENTA

La Compraventa es “un contrato por medio del cual una persona, llamada vendedor, transmite a otra, que se llama comprador, y le garantiza la propiedad de una cosa o de un modo más general de un derecho cualquiera, a cambio de un precio en dinero que el comprador se obliga a entregarle”⁴

El Código Civil salvadoreño en el Art. 1597 define a la Compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”

⁴ Ambroise Colin y Henry Capitant, Derecho Civil, Contratos, Volumen 2, Pág. 268

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

Este concepto es criticado, porque al hablar de dinero que el comprador debe pagar por la cosa; éste se llama precio, el cual puede consistir en dinero o dinero y otra cosa; y al decir una cosa éste es muy amplio, porque el dinero es cosa fungible, por lo que debería decir una cosa que no sea dinero.

Para el grupo investigador la Compraventa es “un contrato bilateral, mediante el cual una persona llamada vendedor se obliga a la entrega y tradición de un bien mueble o inmueble a otra llamada comprador, el cual se obliga a pagar el precio que debe ser dinero, o dinero y otra cosa.

Es un contrato bilateral, en atención a que tanto el vendedor como el comprador se obligan recíprocamente; el primero a la entrega y tradición de un bien sea mueble o inmueble; y el segundo a pagar el precio.

La compraventa en sí, supone hacer la tradición del dominio y demás derechos reales y personales del bien objeto del contrato. Esto significa que el vendedor debe proporcionar al comprador la posesión pacífica de la cosa y que esta cumpla con la finalidad para la que fue comprada (Art. 1639 C. Civil).

Se entiende por dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas por las leyes y su voluntad (Art. 568 C. Civil). En consecuencia el derecho de dominio o propiedad confiere un poder amplio y completo sobre el bien, el cual comprende, las facultades de servirse de la cosa (IUS UTENDI); percibir sus frutos (IUS FRUENDI); y disponer del bien (IUS DISPONENDI).

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

De esto resulta que el dominio posee las siguientes características:

ES ILIMITADO: Es decir, que permite al propietario todas las facultades para obtener la utilidad de la cosa, sin más limitaciones que su voluntad y la ley.

ES EXCLUSIVO: Es decir, faculta al propietario para beneficiarse en su totalidad de todas las prerrogativas que consigo lleva el derecho de dominio, por ello puede impedir intromisiones de cualquier otra persona.

ES PERPETUO: Indica que el dominio no tiene límite en el tiempo y por lo consiguiente dura tanto como el objeto mismo.

Se dice que es perpetuo:

- ❖ Porque es independiente de su ejercicio, no puede perderse por el no uso o ausencia de ejercicio.
- ❖ Se extingue cuando se ha dejado de poseer y un tercero entra en posesión de la cosa durante el tiempo que la ley señala, para ser adquirido por la prescripción.
- ❖ Se extingue también por causas previas a la adquisición, ejemplo: Dominio sujeto a una “condición resolutoria” en este caso se referirá al Pacto de Retroventa.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA

- 1- Por regla general la compraventa es un contrato consensual (Arts. 1605, 1614, 1615. C. Civil); porque se perfecciona cuando el vendedor y comprador se ponen de acuerdo en la cosa vendida y el precio; por excepción es solemne (Art. 1605 inc. 2do C. Civil), cuando se trate de bienes raíces.
- 2- Es un contrato bilateral, de conformidad a las partes que se obligan, ya que al momento de perfeccionarse, le nace al vendedor la obligación de hacer la entrega y tradición de la cosa, y al comprador de pagar el precio pactado en el contrato Arts. 1597, 1627, 1673 C. Civil
- 3- Es un contrato principal; porque el acuerdo entre el comprador y vendedor no necesita de otra figura contractual para que nazca a la vida jurídica, aunque hay excepciones como el arrendamiento con promesa de venta y el precontrato.
- 4- Es un contrato oneroso, atendiendo a la obligación que les nace a las partes (Art. 1312 C. Civil), pues se graban recíprocamente una en beneficio de la otra, porque la prestación que hace el vendedor, se ve como una compensación por la prestación que recibe del comprador;

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

además, existe un beneficio tanto para el vendedor como para el comprador.

- 5- Es un contrato conmutativo, porque lo que el vendedor entrega es equivalente al precio que recibe del comprador; pero a veces, puede tener carácter aleatorio como sucede en el caso de la compraventa de cosa futura (Art. 1617 C. Civil).

- 6- Por regla general es de ejecución instantánea, ya que la obligación del vendedor de hacer la entrega y tradición de la cosa y la del comprador de pagar el precio se cumplen de una sola vez y normalmente al momento de la celebración; por excepción puede ser, de tracto sucesivo, ejemplo la compraventa con pago del precio a plazo.

3.1.2 REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA

Según el Art. 1316 C. Civil.

- a) El Consentimiento,
- b) La Capacidad
- c) El Objeto y
- d) La Causa

De estos requisitos se deben distinguir los de validez y los de existencia.

3.1.2.1 *Requisitos de Existencia*

Son aquellos elementos que no pueden faltar en el Contrato de Compraventa; porque sino, no nace a la vida jurídica o degenera en otro contrato.

Y estos son: el consentimiento, el objeto, la causa y la solemnidad para compraventa de bienes inmuebles.

- El consentimiento, el acuerdo de voluntades entre el comprador y vendedor, debe recaer sobre el precio y la cosa.
- El objeto, el del vendedor es hacer entrega y tradición de la cosa vendida; y el del comprador es pagar el precio.
- La causa, para el vendedor es que el comprador se ha obligado a pagar el precio pactado en el tiempo y lugar estipulado; y para el comprador es que el vendedor le transfiera el dominio y la entrega de la cosa. Por lo tanto la causa para el vendedor no es más que la obligación del comprador; y para el comprador la obligación del vendedor.
- La Solemnidad, son formalidades exigidas por la ley, que pueden consistir en la escrituración o en otros requisitos más que la ley establece para determinados contratos (Arts. 1572 y 1605 inc. 2° C. Civil). Ejemplo: la compraventa de bienes inmuebles debe otorgarse en escritura pública, para que se repute perfecta ante la ley.

3.1.2.2 Requisitos de Validez

Son aquellos que no obstante se ha cumplido con los requisitos de existencia, son necesarios porque alteran los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa.

En los requisitos de validez se tienen:

- 1) El consentimiento exento de vicios, los cuales son: error, fuerza y dolo (Arts. 1322 y sigs. C. Civil); es decir, que en el contrato de compraventa el acuerdo entre vendedor y comprador no debe estar viciado.

- 2) Objeto lícito: En la compraventa pueden ser objeto de venta todas las cosas corporales o incorpóreas cuya enajenación no contravenga las leyes salvadoreñas (Arts. 1333, 1614 y sigs. C. Civil).

- 3) Causa lícita: En la compraventa las obligaciones de entregar la cosa, transferir el dominio y pagar el precio no pueden estar prohibidas por la ley, o ser contrarias a las buenas costumbres (Art. 1338 C. Civil).

- 4) La capacidad de las partes: Tanto el vendedor como el comprador deben ser aptos para el goce y ejercicio de sus derechos (Arts. 1316 a 1318 C. Civil). Goza de este derecho el titular o el que se haya investido del mismo. (Es de aclarar que la capacidad no es un requisito en si, como la mayor parte de la doctrina lo

califica, sino un presupuesto legal que se presume entre los contratantes. Art. 1317 C. Civil).

3.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Dentro de los elementos de los contratos y especialmente de la compraventa, es posible observar que estos son agrupados en tres clases: “Esenciales, naturales y accidentales, según sean necesarios para la constitución del contrato o estén previstos por la ley en calidad supletoria de la voluntad de las partes, o dependen exclusivamente de éstas, el establecerlo”⁵.

- 1) Elementos de la Esencia de la Compraventa: la cosa vendida y el precio.
 - a) La cosa o bien vendido, debe ser posible, comerciable, lícito y determinado o determinable y esto es, que no solo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan, pueden ser susceptible de propiedad privada o posesión y que tanto el deudor como el acreedor sepan a cabalidad cual es su derecho.
 - b) El precio, es uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa; según el Art. 1597 C. Civil, “es el dinero que el comprador da por la cosa

⁵ OPCI – PENI; Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo XXI; Bibliográfica Omeba; 1982 – DRISKILL S.A; Sarandí 1370; Buenos Aires, Argentina; Pág 253

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

vendida, este debe ser fijado por las partes o determinar las reglas para su fijación”.

El precio requiere ciertos requisitos para su existencia:

- i) Debe ser real. Es decir, una cantidad efectiva de dinero, ya que sin esto el precio sería irreal o irrisorio (no concuerda con el valor real).
- ii) Debe fijarse en dinero. Es esencial en la compraventa que sea de legal circulación, pero puede ser no sólo en dinero sino también, en dinero y otra cosa.
- iii) Debe ser determinado o determinable (Arts.1612 y 1613 C. Civil). En la compraventa tiene que existir una cantidad concreta límite en la que se tiene que pagar por la cosa o fijar las reglas para su determinación.

Si falta alguno de estos elementos esenciales, el contrato de compraventa o no produce efectos o degenera en otro tipo de contrato (Art. 1315 C. Civil).

2) Elementos de la Naturaleza de la Compraventa:

- a) El vendedor debe proporcionar al comprador la posesión pacífica de la cosa.
- b) Que la cosa vendida cumpla con la finalidad para la cual fue comprada.

3) Elementos Accidentales de la Compraventa:

Son aquellas cláusulas que la sutileza de los contratantes puede crear, dentro de las que se pueden mencionar, formalidades o solemnidades voluntarias como: el pacto de retroventa, el pacto de retracto, la forma y plazo para la entrega, tanto de la cosa, como del precio, etc.

3.1.4 OBLIGACIONES

De manera general en el contrato de compraventa las obligaciones para las partes se reducen a dos:

- 1) La del vendedor; transferir el dominio, hacer la entrega de la cosa y el saneamiento por vicios redhibitorios de la cosa vendida (Arts.1627, 1639,1659 C. Civil).

- 2) Y la del comprador; pagar el precio en la forma estipulada, éste además puede verse obligado en algún momento al saneamiento por evicción (Arts. 1639, 1673, 1674, 1461, 1464 y 2114 C. Civil).

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

En un contrato de compraventa la obligación, objeto y causa se pueden esquematizar así:

VENDEDOR	COMPRADOR
OBLIGACIÓN Transferir el dominio y la entrega de la cosa vendida. Saneamiento por evicción	OBLIGACIÓN Pagar el precio en la forma estipulada
OBJETO Entrega de la cosa vendida	OBJETO El Precio
CAUSA Que el comprador se ha obligado a pagar el precio.	CAUSA La obligación del vendedor de transferir el dominio y la entrega de la cosa.

3.1.5 TRADICIÓN

La compraventa es un título traslativo de dominio, de aquellos que son aptos para adquirir el dominio mediante la tradición, que por lo general va inserto en el mismo contrato de lo cual resulta, que solo con la compraventa nadie puede adquirir el

dominio, pues del contrato solo nacen derechos personales, y para que se adquiriera el dominio es necesario que se haga la tradición.

Por delimitarse la investigación a la “Libre Disposición del Derecho de Dominio frente a la Compraventa con Pacto de Retroventa, relacionado con el Derecho Real de Hipoteca”, se hará referencia únicamente a la tradición como modo de adquirir el dominio de los bienes inmuebles y de los derechos reales constituidos en ellos, la cual se efectúa por medio de Escritura Pública, en que el tradente expresa verificarla y el adquirente recibirla. En la práctica, por regla general la tradición va inserta en la misma escritura pública de compraventa.

3.1.6 FORMAS DE CUMPLIR LAS OBLIGACIONES EMANADAS DE LA COMPRAVENTA

Las obligaciones que nacen del contrato de compraventa por regla general son puras y simples, es decir que producen sus efectos desde el momento mismo en que comienza a existir y para siempre, por ejemplo: el vendedor transfiere y entrega el bien y el comprador paga el precio.

Pero por excepción algunos contratos de compraventa, al momento del cumplimiento de la obligación están sujetos a modalidades, y estas son, aquellas cláusulas que las partes estipulan en los actos que ejecutan o contratos que celebran y que tienden a modificar sus efectos normales ya relacionados con la existencia, exigibilidad o extinción de obligaciones, y que se le agregan a través de cláusulas

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

expresas, y es a lo que se les denomina generalmente: cosas MERAMENTE ACCIDENTALES.

Las modalidades son tres: EL PLAZO, EL MODO Y LA CONDICIÓN.

EL PLAZO: es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo (Art. 1365 C. Civil). El plazo puede ser: legal, convencional y judicial.

EL MODO: es una modalidad casi exclusiva de las asignaciones testamentarias, aunque suele darse en los contratos gratuitos. El Modo según los términos del Art. 1077 C. Civil, es cuando se asigna algo a una persona para que lo tenga por suyo, con la obligación de aplicarlo a un fin especial.

El Modo por consiguiente, no suspende la adquisición de la cosa que es objeto de la obligación; el propietario modal entra a ejercer sus derechos inmediatamente después de perfeccionarse la obligación.

LA CONDICIÓN: es un hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho u obligación. En ningún caso la obligación puede referirse a una cosa imposible, contraria a las buenas costumbres, o prohibida por las leyes.

Elementos Indispensables y Constitutivos de la Condición:

A) Debe ser un acontecimiento futuro.

B) Debe ser un acontecimiento incierto, es decir que puede suceder o no.

- C) El hecho futuro e incierto, debe estar ligado de tal manera al nacimiento o extinción de la obligación, que de su realización depende la suerte de la obligación; esto es, si ella nace o se extingue.
- D) La relación de subordinación entre la realización del hecho futuro e incierto y la existencia de la obligación, debe tener su fundamento en la libre voluntad de las partes y no en una necesidad jurídica.

3.1.7 CLASIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN

Según su Naturaleza:

POSITIVA: si consiste en que acontezca algo (Art. 1345 C. Civil).

NEGATIVA: que consiste en que una cosa no acontezca.

Por su Forma:

EXPRESA: si necesita cláusula o estipulación de las partes.

TÁCITA: si la ley las presume o se desprende de la obligación (Art. 1360 C. Civil).

Por su Voluntad:

POTESTATIVA: depende de la voluntad del acreedor o deudor (Art. 1348 C. Civil). Esta puede sub clasificarse en:

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

- a) **SIMPLEMENTE POTESTATIVA:** dependen de la voluntad del acreedor o deudor, considerando ciertas circunstancias de carácter externo que pueden hacer variar la voluntad de las partes.
- b) **MERAMENTE POTESTATIVA:** dependen de la sola voluntad del deudor o acreedor.
- c) **CAUSALES:** dependen del acaso o la voluntad de un tercero (Art. 1348 C. Civil).
- d) **MIXTAS:** aquellas que dependen, en parte de la voluntad del acreedor o deudor, y en parte de la voluntad de un tercero o del mero acaso.

Por su Realización (Art. 1346 C. Civil):

POSIBLE FÍSICA Y MORALMENTE: aquellas en que el hecho es moral y físicamente realizable.

IMPOSIBLE FÍSICA Y MORALMENTE: las que de acuerdo a las leyes de la moral no pueden ejecutarse.

Por sus Efectos (Art. 1350 C. Civil):

SUSPENSIVA: es aquella que mientras no se cumple el hecho futuro e incierto, suspende la adquisición o el nacimiento de un derecho.

RESOLUTORIA: es aquel hecho futuro e incierto del que depende la extinción de un derecho.

Para el legislador la condición resolutoria se aplica en dos formas:

Primera: Condición Resolutoria Tácita; está contemplada en el Art.1360 C. Civil y va subentendida en todo contrato bilateral, sin que las partes lo expresen y que consiste, en que una de las partes no cumple las obligaciones que le impone el contrato; la otra, puede pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de daños y perjuicios en uno u otro caso.

Segunda: Ordinaria o Expresa; que es la que proviene de la voluntad de las partes, y es aquella que se estipula en el contrato y que consiste en cualquier hecho incierto, que no sea el incumplimiento de las obligaciones contractuales (Art. 1350 infine C. Civil), si no por el contrario, su cumplimiento extingue el derecho.

Por lo tanto, de acuerdo a la clasificación anterior, la Compraventa con Pacto de Retroventa es una compraventa sujeta a una condición resolutoria expresa positiva meramente potestativa.

3.1.8 ESTADO DE LA CONDICION RESOLUTORIA

La condición puede estar en tres estados: Pendiente, Fallida, Cumplida.

- A) Pendiente: Mientras no acontece el suceso futuro, no sucede nada extraño. El que tiene la cosa bajo condición resolutoria se puede comportar como dueño absoluto, y por lo tanto, podrá vender, arrendar, usar, etc.”⁶
- B) Fallida: Si falla, “las cosas continúan tal como cuando estaba pendiente la condición, con la única diferencia que las enajenaciones que hubiere hecho el que tenía la cosa bajo condición resolutoria se consolidan definitivamente”.⁷ Pasa a ser propietario puro y simple
- C) Cumplida: Una vez cumplida, “el efecto consiste en que se extingue el derecho. Se deja de ser propietario”.⁸ El Art. 1358 C. Civil establece el efecto de la condición resolutoria cuando esta se encuentra cumplida, diciendo que “deberá restituirse lo que se hubiera recibido bajo tal condición...”.

3.2 LA HIPOTECA

Una manera de adquirir créditos es a través del mutuo hipotecario. La hipoteca tiene tanto importancia y aplicación práctica como la compraventa.

La Hipoteca según Colin y Capitan “es un derecho real accesorio afecto a un crédito y que grava un inmueble, da al acreedor no pagado al vencimiento el derecho de embargar el inmueble, cualquiera que sea la persona en cuyo poder se encuentre

⁶ Alessandri y Somarriva; Curso de Derecho Civil Tomo III, Obligaciones. Pág. 72

⁷ Ibidem.

⁸ Ibidem.

(derecho de persecución) y cobrar su precio en preferencia”⁹ el concepto anterior coincide con el Art. 2157 C. Civil, que recae o es constituido sobre inmuebles; pero hace referencia a que es un derecho real accesorio y no distingue entre el derecho real de hipoteca y el contrato de hipoteca.

La hipoteca “es un derecho real que recae sobre un inmueble, que permanece en poder del que lo constituye, y que garantiza el cumplimiento de una obligación, dando al acreedor el derecho de perseguir la cosa hipotecada en manos de quien se encuentre y de pagarse perfectamente con el producto del remate”¹⁰. Este concepto coincide con el dado por el Art. 2157 C. Civil en que recae sobre inmuebles y que sirve para dar seguridad a un crédito o al cumplimiento de una obligación; pero al igual que al concepto anterior confunde lo que es el derecho real de hipoteca con el contrato de hipoteca.

El Código Civil Salvadoreño en el Art. 2157 la define como “un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquéllos de permanecer en poder del deudor”.

El legislador al hablar de la hipoteca no distingue entre el contrato de hipoteca y el derecho real de hipoteca, ya que el primero, no es más que el acuerdo de voluntades en virtud de la cual, el dueño del bien constituye sobre éste el derecho real de hipoteca a favor del acreedor; mientras que el segundo, es la garantía de que goza el acreedor y

⁹ Ambrosi Colin y Henry Capitan; Derecho Civil, Garantías Personales y Reales, y Pruebas, Volumen 3, Pág. 684

¹⁰ Alessandri y Somarriva; Curso de Derecho Civil Tomo IV, Fuentes de las Obligaciones. Pág. 638

que tiene sobre el bien, sin referencia a determinada persona. La tradición del derecho de hipoteca se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el competente Registro de Hipotecas. Art. 668 en relación con el Art. 2160 ambos del C. Civil.

Para el grupo investigador la hipoteca “es un contrato accesorio, por medio del cual una persona llamada deudor o hipotecante constituye un derecho real sobre un inmueble que le pertenece, a favor de otra llamada acreedor hipotecario para garantizar el pago de un crédito propio o ajeno; ya constituido o que se constituya en ese acto”.

Es un contrato accesorio, porque necesita de un contrato principal que es el Mutuo; constituye un derecho real que asegura el pago de un crédito y el acreedor puede perseguir el bien garantizado en manos de quien se encuentre.

3.2.1 CARACTERES JURÍDICOS

- a) Es un Derecho Real: Porque se tiene sobre el bien sin relación a determinada persona. Arts. 567 inc. 3º, 741 C. Civil en relación al Art. 2176 C. Civil.

- b) Es un Derecho Accesorio: porque para existir necesita de un contrato principal y como consecuencia cualquier circunstancia que afecte la

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

obligación principal afectará indiscutiblemente la garantía, si se enajena la obligación principal, se enajenará la hipoteca Art. 2157 C. Civil.

- c) Es Indivisible: porque mientras no se haya satisfecho totalmente la obligación principal (incluyendo intereses y accesorios), el acreedor no está obligado a remitir parcialmente el derecho de hipoteca, por lo tanto se puede decir que cada parte de la deuda está garantizada por la totalidad de la hipoteca y cada parte de la hipoteca responde de la deuda en su totalidad Art. 2158 C. Civil.

- d) La Transmisibilidad: Ya que la hipoteca no es un derecho personalísimo, como cualquier otro derecho real es susceptible de transmitirse y transferirse, además por ser un derecho accesorio, no puede cederse en forma independiente del crédito que garantiza. Arts. 1696 C. Civil y 22 del Reglamento de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3.2.2 PERSONAS QUE INTERVIENEN

Por una parte, el acreedor o titular del crédito y por otra el propietario del bien gravado; este último no necesariamente debe ser el deudor de la obligación principal ya que el Art. 2163 C. Civil permite que se garantice con hipoteca una obligación ajena.

El propietario del bien dado en garantía debe reunir los requisitos fundamentales que son:

- a) Capacidad de Enajenar Art. 2163 C. Civil.
- b) Titularidad del Dominio Art. 2167 C. Civil.

3.2.3 REQUISITOS FUNDAMENTALES DE LA HIPOTECA

- a) Debe constar en escritura pública. Art. 2159 C. Civil.
- b) La inscripción de dicha escritura en el correspondiente registro. Art. 2160 C. Civil.

3.2.4 OBJETO

El objeto de la hipoteca esta constituido por aquellas cosas que son susceptibles de gravarse con hipoteca; entre estos se encuentran:

- 1) Cosas que poseen una máxima susceptibilidad hipotecaria, es decir aquellas que se pueden hipotecar libremente:

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

- a) Los bienes raíces inscritos o inscribibles. Arts. 2163 y 695 C. Civil.
 - b) Los derechos enajenables, tales como el Usufructo, la Nuda-propiedad, y la misma hipoteca por ser un derecho real. Art. 2171 C. Civil.
- 2) Cosas que poseen una relativa susceptibilidad hipotecaria, es decir aquellas cuyo dominio es precario para el titular;
- a) Los bienes raíces cuya propiedad está sujeta a una condición resolutoria. Arts. 1362 y 2165 C. Civil.
 - b) Los bienes raíces en proindivisión. Art. 2166 C. Civil.

3.2.5 SOLEMNIDADES

- a) La Escritura Pública, es un presupuesto fundamental que se exige siempre, sea cual fuere la hipoteca que se constituirá o sea que funciona como un requisito de existencia del contrato. Arts. 2159, 697,737 C. Civil.
- b) La Inscripción en el Registro Competente; es el final de una serie de actos, que constituyen lo que se conoce como “Procedimiento Registral”, el cual se inicia con la presentación del documento al registro. Arts. 2160, 686 y siguientes del C. Civil y 34 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3.2.6 CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

La cancelación puede efectuarse de tres maneras:

- 1) Puede ser convencional; acreedor y deudor de común acuerdo, cancelan la inscripción hipotecaria, en virtud de que el deudor pagó la obligación garantizada con la hipoteca.
- 2) Puede efectuarse por la sola voluntad del acreedor, en virtud que renuncia al derecho de hipoteca. El derecho real de hipoteca es patrimonial, establecido a favor del acreedor y por lo tanto, este es dueño y puede renunciar y cancelar la inscripción.
- 3) También puede hacerse a través de orden judicial, lo que acontecerá principalmente en los casos siguientes:
 - a) Cuando se expropie por utilidad pública el inmueble hipotecado;
 - b) Cuando el deudor en un juicio ordinario, así lo solicite,
 - c) Aplicación del Art. 2428 C. Civil, esto es con respecto a aquellos acreedores que citados a la subasta no se alcanza a pagar con el producto del remate.

La cancelación de la hipoteca puede ser otorgada de cuatro formas:

- a) Acta Notarial;
- b) Escritura Pública de cancelación de hipoteca;
- c) Orden Judicial;

- d) En virtud de una razón que el contador Mayor o Municipal pondrá al pie del instrumento. Art. 743 en relación con el Art. 2180 del C. Civil.

3.3 LA NOVACIÓN

Según Manuel Ossorio la novación es “Una de las formas de extinción de las obligaciones consistente en la transformación de una en otra” ¹¹. En la novación como asegura Osorio, no hay una transformación; sino que, creación de una nueva obligación; extinguiendo la obligación primitiva.

Según Colin y Capitant la novación es “un acto jurídico que produce un doble efecto: extingue una obligación preexistente y la reemplaza por una obligación nueva que hace nacer” ¹² coincide con el concepto dado en el Art. 1498 C. Civil al decir que la novación extingue una obligación anterior y crea una nueva.

Según el Art. 1438 C. Civil, la novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.

Para el grupo investigador la novación es “Un modo de extinguir obligaciones, donde el acuerdo de voluntades da como resultado la creación de una nueva obligación que extingue una anterior”.

¹¹ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales 26 Edición, Pág. 651.

¹² Ambroise Colin y Henry Capitant Derecho Civil, Obligaciones, Volumen 1, Pág. 221

3.3.1 REQUISITOS

Estos pueden reducirse a cinco:

- 1) Se requiere que exista una obligación que se trate de extinguir: Es necesario que tanto la obligación primitiva como el contrato de novación sean válidos al menos naturalmente; la obligación que se trate de extinguir tiene que existir forzosamente porque entonces habría un enriquecimiento sin causa.
- 2) Que se de nacimiento a una obligación nueva: Consiste en que el acreedor consienta en extinguir la obligación primitiva por la seguridad que da el nacimiento de una nueva obligación; resulta entonces que es posible la novación de una obligación civil por una natural y viceversa.
- 3) Que la obligación nueva sea fundamentalmente diferente de la antigua: Se requiere que la modificación sea sustancial, sensible; siendo así, que los elementos que deben cambiarse son por ejemplo: el acreedor, el deudor o la obligación en sí misma, entonces resulta que cualquiera que se cambie de éstos, se modifica un elemento esencial de la obligación, por lo que habrá novación.
- 4) Que las partes tengan capacidad suficiente para novar: Se refiere a que el acreedor tiene que ser capaz legalmente, o sea que tiene que tener la facultad de disponer del derecho que tenía en virtud de la obligación primitiva; y el deudor puede novar con sólo tener la capacidad relativa, porque se da la novación a lo menos con una obligación natural.

- 5) Que haya animus novandi, o sea, que las partes tengan la intención de producir novación: Tiene una gran importancia este requisito, porque el acreedor por medio de la novación renuncia a su patrimonio, y como ésta no se presume, necesita de una verdadera renuncia de la obligación primitiva; es decir que exista intención o el animus, que puede ser expreso o tácito, pero cuando se trate de una novación por cambio de deudor debe ser expreso.

3.3.2 CLASES DE NOVACIÓN

Estas aparecen, según los elementos que se varíen: Será Subjetiva, “cuando cambien las partes que se encuentran ligadas por la obligación”¹³; esta puede ser de dos clases: por cambio de deudor y por cambio de acreedor.

Será Objetiva, “cuando cambia la obligación en sí misma, la cual puede producirse por dos razones: cambiando el objeto, o cambiando la causa de la obligación”¹⁴.

En algunos casos la Compraventa con Pacto de Retroventa, resulta de una novación y opera de la siguiente manera; el mutuo hipotecario se perfecciona cuando una persona hace tradición a otra de cierta cantidad de dinero, convirtiéndose en acreedor y deudor respectivamente, en este momento el mutuo no se ha documentado,

¹³ Alessandri y Somarrica; Curso de Derecho Civil
Tomo III, Obligaciones, Pág. 388

¹⁴ Ibidem.

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

quedando como una obligación natural. (Arts. 1954, 1955, 1500 C. Civil); porque la intención de las partes era garantizar el pago de la obligación a través del mutuo hipotecario; pero, al instante de documentar esta obligación natural, no se hace con mutuo hipotecario sino, con una Compraventa con Pacto de Retroventa, es aquí, donde surge la novación, sustituyendo el Pacto de Retroventa al Mutuo Hipotecario.

En este caso, se está en presencia de una novación objetiva, pues lo que cambia en sí es la obligación, sin que intervenga nuevo deudor o acreedor. (Art. 1502 Ord. 2º C. Civil novación subjetiva); porque el crédito no se garantiza con mutuo hipotecario, sino mediante Compraventa con Pacto de Retroventa; resultando una novación objetiva por cambio de causa y el comprador pasa de ser acreedor hipotecario a ser dueño condicional y no tendrá que acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamar la obligación, porque la Compraventa con Pacto de Retroventa, se resuelve de pleno derecho.

Ejemplo: “X” le entrega a “Y” 5000 dólares en calidad de préstamo, van donde el notario a que documente dicho acuerdo, el deudor “Y” para el pago de la obligación ofrece de garantía su casa. “X” al momento de documentar dicho acuerdo no quiere que se haga mediante un mutuo hipotecario, sino, con Compraventa con Pacto de Retroventa, porque es una manera más conveniente de asegurarse el pago del crédito, y si no se hace así no presta el dinero, quedando la voluntad de “Y” sujeta a la voluntad de “X”.

3.3.3 EFECTOS DE LA NOVACION

Extinción de la obligación primitiva y nacimiento de una nueva; “como todo modo de extinguir, la novación extingue la obligación primitiva, pero al mismo tiempo, por ser un contrato, da nacimiento a otra obligación”¹⁵. La novación tiene un doble efecto: extintivo y creador de obligaciones y, que en éste caso, se ve que extinguió un mutuo hipotecario y creó una Compraventa con Pacto de Retroventa, aunque fue solo por un instante.

3.4 EL PACTO DE RETROVENTA

Con lo antes expuesto se puede decir que la compraventa puede estar sujeta a Modalidades (Condición y Plazo); porque el Modo es una modalidad casi exclusiva de las asignaciones testamentarias.

De todo esto resulta que la Compraventa con Pacto de Retroventa no es más que una compraventa sujeta a una condición resolutoria potestativa del vendedor, esto es así, porque existe transferencia del dominio desde el momento en que las partes contratantes cumplen las obligaciones propias de la compraventa (El vendedor entregando y haciendo tradición de la cosa, y el comprador pagando el precio).

¹⁵ Alessandri y Somarriva; Curso de Derecho Civil
Tomo III, Obligaciones, Pág. 398

Ejemplo:

Juan otorga un contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa a favor de Marcos, estipulando en dicha cláusula, que podrá recuperar el inmueble en un plazo no mayor de cuatro años, por lo cual el único facultado para hacer valer la cláusula de retroventa, es Juan, convirtiéndose en acreedor del derecho, por la condición resolutoria a la que está sujeta, que depende únicamente de su voluntad,

Este dominio esta sujeto a resolución, con la mera voluntad del vendedor (Juan) que se convierte en acreedor, al celebrar la Compraventa con Pacto de Retroventa, siendo esta una forma en la que el vendedor se reserva el derecho de recuperar posteriormente la cosa vendida, esto sucede cuando las partes lo han estipulado en el contrato, haciéndolo exigible mediante la cláusula de retroventa inserta en el contrato de compraventa.

Sino fuere así, las partes tuvieran que ponerse de acuerdo nuevamente, resultando una compraventa totalmente nueva; y sólo de esta manera podrá la cosa vendida volver a manos del primitivo vendedor.

3.4.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL PACTO DE RETROVENTA

El Pacto de Retroventa es una institución en donde se dan relaciones de coordinación y se manifiesta la voluntad de las partes sin más limitaciones que la ley, reguladas en el Código Civil, por lo que pertenece a la rama del Derecho Privado.

El Pacto de Retroventa significa la conclusión de una compraventa sujeta a una condición resolutoria expresa positiva meramente potestativa por parte del vendedor.

La condición consiste en que el vendedor declara antes de vencerse el plazo estipulado o el legal, que resuelve readquirir el dominio que transfirió, ofreciendo devolver el precio de la compra o el estipulado. En tales circunstancias, el comprador ha adquirido un derecho sometido a una condición resolutoria.

Cumplida una condición resolutoria, se extingue el dominio retroactivamente con arreglo a los principios generales, por lo que debe restituirse lo que se recibió bajo tal condición Art. 1358 C. Civil.

3.4.2 REQUISITOS

Para que el Pacto de Retroventa tenga validez y surta efectos, el contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa es indispensable que cumpla con ciertos requisitos, como lo son:

- a) Que conste por escrito y que se encuentre estipulado en el mismo acto de la venta.**

Con respecto a que debe de constar por escrito, la ley ya establece de que manera debe de hacerse, y en este caso por ser el objeto del contrato bienes inmuebles, deberá realizarse por medio de escritura pública; es decir, que se

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

tiene que comparecer ante un Notario que legalice y le de forma jurídica al consentimiento de las partes, ya que de lo contrario no tendrá validez (Art. 667 C. Civil); la cláusula tiene que ser expresa dentro del contrato y en ningún momento la presume la ley (Art. 1605 en Relación a los Arts. 1314,1315, todos del C. Civil). El establecimiento del Pacto de Retroventa debe ser simultáneo con la celebración del contrato de compraventa, la doctrina es unánime al respecto, ya que si se estipula en un acto posterior valdrá como una venta pura y simple que lleva anexo una promesa de venta, quedando el comprador con el dominio irrevocable del bien en virtud del contrato que es considerado como de venta definitiva.

b) Que haya tradición condicionada de la cosa.

La necesidad de la tradición se debe a que la compraventa es un título traslativo de dominio, por lo tanto, para que se transfiera la propiedad debe realizarse la tradición, sólo así se transfiere la propiedad del bien; de faltar este requisito dentro del contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa no se podrá hablar de recuperar la cosa vendida entregada al comprador; sino se da ésta, no habrá desprendimiento de la propiedad por parte del vendedor.

c) Que no tenga un tiempo superior a cuatro años.

Ese tiempo es de orden público, esto para evitar la situación de incertidumbre de la propiedad; es decir, que se limite la libre disposición y circulación de los bienes. El plazo de duración del Pacto de Retroventa de conformidad al Art. 1683 Inc. 1º C. Civil, no puede exceder de cuatro años, los cuales se cuentan desde la fecha de celebración del contrato, durante este plazo el vendedor puede hacer uso del derecho de recomprar la cosa que vende. Las partes pueden modificarlo, restringirlo, pero en ningún caso podrá superar los cuatro años estipulados por la ley, es un plazo eminentemente de caducidad, significa que expirado el plazo de cuatro años o el menor estipulado, se extingue de pleno derecho la facultad del vendedor, sin que se requiera declaración judicial, que no se suspenda este plazo y no es necesario que el comprador alegue su derecho, adquiriendo éste un dominio perfecto.

d) Que se estipule un precio.

Para la estipulación del precio en la retroventa, las partes pueden establecer que este sea mayor, igual o menor al de la venta, sino se fijare el mismo en el pacto, debe entenderse que será igual al de la venta (Art. 1679 C. Civil). Si un bien se vende en 100 dólares y no se estipula en cuanto se volverá a comprar, se entiende que es en los mismos 100 dólares.

3.4.3 EFECTOS

Una vez perfeccionada la Compraventa con Pacto de Retroventa, los efectos que produce son los siguientes:

- Si el vendedor no hace uso de la facultad que le da la cláusula de retroventa, dejando pasar el plazo dentro del cual tiene derecho a ella, se consolida definitivamente el dominio del comprador; de dueño condicional pasa a ser dueño absoluto, puro y simple. Ej. **Ver anexo 1** (se consolidó la Compraventa con Pacto de Retroventa en manos del comprador).
- Si el vendedor hace uso de la facultad que le da la cláusula de retroventa dentro del plazo, éste tiene derecho a que se le restituya el bien con sus accesorios naturales. Art. 1681 inc. 1º C. Civil. Ej. **Ver anexo 3** (donde el vendedor ejerció el Pacto de Retroventa).
- En cuanto a los deterioros que hubiere sufrido el bien, sólo tiene derecho el vendedor a que el comprador le indemnice cuando fuere por hecho o culpa suya. Art. 1681 inc. 2º C. Civil. **Ver anexo 2.**
- Con respecto a las mejoras que el comprador hubiere hecho en el bien, sólo está obligado el vendedor a pagar las mejoras necesarias, las indispensables

Fundamentación Teórico – Jurídica de la Compraventa con Pacto de Retroventa

para que la cosa subsista, y por regla general no está obligado a pagar las voluptuarias sino, únicamente cuando hubiere consentido en ellas. Art. 1681 inc. 3º C. Civil. **Ver anexo 2.**

- La facultad que nace del Pacto de Retroventa, no puede cederse, es personalísimo, pero los herederos del vendedor podrán hacer uso de la facultad de ejercer la cláusula del Pacto de Retroventa. (Art. 1682 C. Civil), dentro del plazo estipulado, pagando el precio pactado. Ej.: A en mayo de 2003, vende con Pacto de Retroventa a B un inmueble para un plazo de 18 meses; pero A fallece en diciembre del mismo año y aún no ha vencido el plazo para ejercer el pacto, por lo que los herederos de A pueden ejercer la facultad que tenía A con respecto a B en la Compraventa con Pacto de Retroventa.

Estos efectos se producen entre las partes; en cuanto a los efectos de la resolución respecto a terceros, y tratándose de bienes inmuebles para que la resolución alcance a afectar esos derechos, se requiere que la cláusula de retroventa conste en forma expresa en la respectiva escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Art. 1362 C. Civil.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

4.1 EFECTOS COMPARATIVOS DEL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

4.1.1 DIFERENCIAS ENTRE EL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA:

1- En el Mutuo Hipotecario, si al vencimiento del plazo, el deudor no paga, le nace al acreedor el derecho de reclamar el cumplimiento de la obligación garantizada con hipoteca a través de un Juicio Ejecutivo Civil y el acreedor por sí mismo no se puede adjudicar en pago el inmueble. Arts. 586, 587 N°1, 588 N° 1 C. Pr. Civil y 2159 C. Civil.

En la Compraventa con Pacto de Retroventa, si al vencimiento del plazo el vendedor no hace uso de la facultad que le da la cláusula de retroventa, caduca la opción del vendedor y se consolida definitivamente el dominio del comprador de pleno derecho, pasando de ser dueño condicional a dueño puro y simple. Art. 1350 C. Civil. **Ver Anexo 1.**

2- En el Mutuo Hipotecario, si el deudor paga la obligación garantizada dentro del plazo estipulado, se cancela la inscripción que grava el inmueble a favor del

Análisis Comparativo del Mutuo Hipotecario y la Compraventa con Pacto de Retroventa

acreedor. En la práctica generalmente esto se hace mediante acta notarial Arts. 2160, 736 C. Civil y 50 Inc. 3º Ley de Notariado.

En la Compraventa con Pacto de Retroventa, si el vendedor hace uso de la facultad que le da la cláusula de retroventa dentro del plazo, tiene derecho a que se le restituya el inmueble. En la práctica, se realiza una nueva compraventa relacionando la cláusula de retroventa, haciendo la entrega y tradición del inmueble al vendedor. Arts. 1358 y 1681 C. Civil. **Ver Anexo 3.**

- 3- En el caso del Mutuo Hipotecario, el acreedor en ningún caso debe pagar por los deterioros que sufra el inmueble, porque este nunca estuvo en la esfera del dominio del acreedor. Arts. 1358 y 1681 C. Civil.

En la Compraventa con Pacto de Retroventa, si el bien sufre deterioros, el vendedor tiene derecho a que el comprador le indemnice si estos son imputables a él. Art. 1681 inc. 2º C. Civil.

- 4- En el Mutuo Hipotecario, las mejoras necesarias indispensables y voluptuarias para la conservación del bien, no esta obligado a pagarlas el acreedor, pues el inmueble nunca ha estado en su poder.

En la Compraventa con Pacto de Retroventa, el vendedor sólo está obligado a pagar las mejoras necesarias indispensables para que la cosa subsista y las voluptuarias sólo cuando haya consentido en ellas. Art. 1681 inc. 3º C. Civil.

5- En el Mutuo Hipotecario, tanto el inmueble hipotecado, como el derecho real de hipoteca, además de cederse, pueden también venderse, donarse, etc. Art. 2164 C. Civil.

En la Compraventa con Pacto de Retroventa, la facultad que nace de este pacto, no puede cederse, por ser un derecho personalísimo del vendedor, excepto en caso de fallecer el vendedor, los herederos pueden hacer uso de la facultad que les nace del Pacto de Retroventa. Art. 1682 C. Civil.

4.1.2 SEMEJANZAS ENTRE EL MUTUO HIPOTECARIO Y LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA:

1- Ambas instituciones (Mutuo Hipotecario y Compraventa con Pacto de Retroventa) deben otorgarse en escritura pública; en el caso de la hipoteca por ser un requisito que la ley establece para que nazca dicho derecho y en la Compraventa con Pacto de Retroventa por tratarse de bienes inmuebles. Arts. 1605 Inc. 2º y 2159 C. Civil.

2- Tanto el Mutuo Hipotecario, como la Compraventa con Pacto de Retroventa, deben de estar inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para que surtan efectos frente a terceros. Arts. 2160, 683, 739 y 1680 C. Civil. **Ver anexo 1, 2, 3.**

- 3- Tanto la Hipoteca, como el Pacto de Retroventa son accesorios; con la diferencia, de que la hipoteca es un contrato que puede ir dentro o fuera del contrato de Mutuo y el Pacto de Retroventa es una cláusula accidental (Art. 1314 C. Civil) que debe ser expresa y debe ir inserta en el contrato de Compraventa Art. 2159 Inc. 2º C. Civil. **Ver anexo 1, 2, 3.**

4.1.3 DESVENTAJAS DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA EN RELACIÓN AL MUTUO HIPOTECARIO, RESPECTO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LOS BIENES:

- 1- En el Mutuo Hipotecario no se enajena el dominio del inmueble, porque no hay entrega y tradición del mismo, sólo hay un gravamen sobre el inmueble como garantía de la deuda; en cambio, en la Compraventa con Pacto de Retroventa, el vendedor comienza por enajenar el dominio del inmueble objeto del contrato.

- 2- En el Mutuo Hipotecario, el deudor puede enajenar a un tercero el inmueble gravado o, enajenar el acreedor el derecho de hipoteca; en cambio, en la Compraventa con Pacto de Retroventa, no puede cederse, ni venderse el derecho que nace de la cláusula de retroventa por parte del vendedor, por ser el único que tiene la facultad de ejercer dicho derecho, ni puede tampoco el comprador enajenar o gravar el inmueble, mientras este pendiente de cumplirse el plazo, por estar bajo condición resolutoria; porque si lo enajena se resuelve

ésta, por estar inscrito dicho contrato en el Registro de la Propiedad, limitando la libre disposición del dominio e impidiendo que el vendedor pueda aceptar mejores ofertas de compra, o que otra persona lo libere de la deuda contraída con el comprador. Arts. 1362, 1680, 1682, y 2164 C. Civil.

- 3- En el Mutuo Hipotecario cuando no hay pago de la deuda, necesariamente debe reclamarse la obligación en el Juicio Ejecutivo respectivo y no puede adjudicarse en pago el inmueble; excepto, cuando no hay postores, teniendo el deudor la oportunidad de recuperar el inmueble en el transcurso del juicio; en cambio, en la Compraventa con Pacto de Retroventa una vez finalizado el plazo para ejercer la facultad que le da la cláusula de retroventa, se resuelve de pleno derecho, por lo que se vuelve una desventaja para el vendedor por no tener la oportunidad de defenderse y recuperar el inmueble en juicio ejecutivo, pues el comprador no acude a los órganos jurisdiccionales y se resuelve de pleno derecho quedando dueño absoluto, puro y simple del inmueble. Arts. 589 y 639 C. Pr. Civil. **Anexo 1**

4.2 UTILIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA EN RELACIÓN AL MUTUO HIPOTECARIO EN LOS AÑOS DE 2000 A 2004.-

La utilización práctica de la Compraventa con Pacto de Retroventa en los últimos cuatro años, ha registrado un aumento considerable, porque en el año 2000 se inscribieron únicamente cinco Compraventas con Pacto de Retroventa en el Registro de

Análisis Comparativo del Mutuo Hipotecario y la Compraventa con Pacto de Retroventa

la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Ciudad de Santa Ana, en el año 2001 se inscribieron diecisiete Compraventas con Pacto de Retroventa, creciendo en cuanto a su utilización en un doscientos cuarenta por ciento (240%) en relación al año 2000. En el año 2002 se inscribieron ciento ochenta y seis Compraventas con Pacto de Retroventa aumentando en su utilización con respecto al año 2001 en un novecientos noventa y cuatro por ciento (994%); y en el año 2003 se inscribieron doscientas cuarenta y siete Compraventas con Pacto de Retroventa aumentando su utilización en relación al año anterior en un treinta y tres por ciento (33%); y comparándolo con la utilización de las Hipotecas inscritas en los mismos años; se observa, aunque hay aumento de éstas en los últimos dos años, no es considerable; porque el aumento es sólo del dos por ciento (2%) del año 2002 al 2003; por lo que la utilización de la Hipoteca se mantiene (**Ver Anexos 4 y 7**). De todo lo anterior se concluye que algunas personas tienen que recurrir a préstamos para solventar sus necesidades económicas y es aquí, donde la voluntad del prestatario (vendedor) se adhiere a la voluntad del prestamista (comprador); y éste último, para garantizarse el pago del préstamo o crédito ha recurrido a la utilización de la Compraventa con Pacto de Retroventa que es lo más conveniente por todo lo antes expuesto.

CAPÍTULO V

ANÁLISIS E

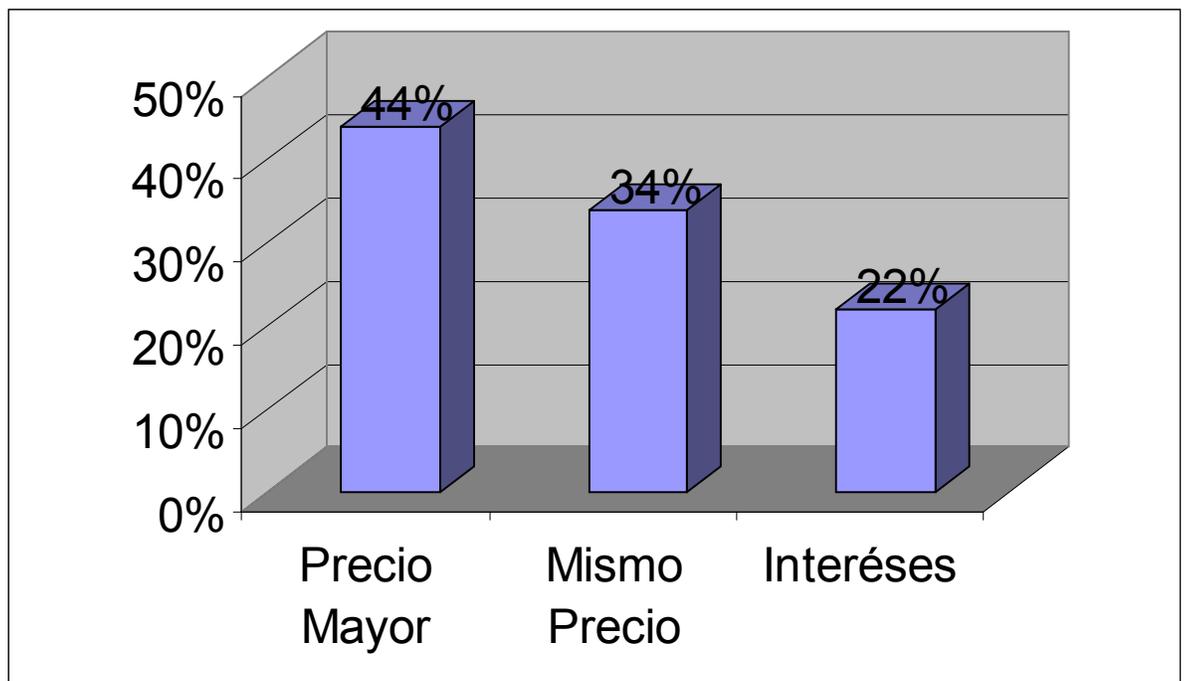
INTERPRETACIÓN DE DATOS

CAPÍTULO V

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

5.1 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS OBTENIDOS DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.

De la totalidad de la muestra de las Compraventas con Pacto de Retroventa, presentadas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, en el año 2003 hasta junio de 2004 (**Ver anexos 4 y 5**), se logró obtener el siguiente resultado:



GRÁFICA N°1.

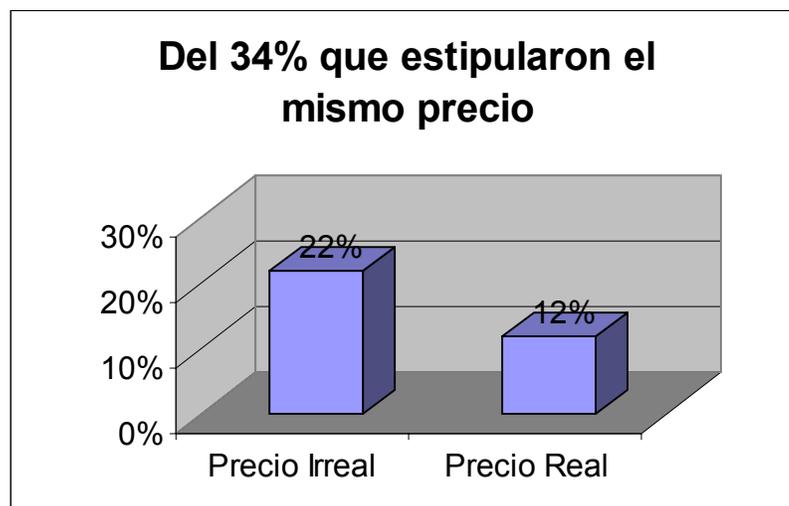
ANÁLISIS.

Del cien por ciento (100%) de la muestra, el cuarenta y cuatro por ciento (44%) estipuló un precio mayor para ejercer la Cláusula de Retroventa; el treinta y cuatro por ciento (34%), estipuló un precio igual en la Compraventa con Pacto de Retroventa y el veintidós por ciento (22%), estipuló intereses en la Compraventa con Pacto de Retroventa (Ver gráfica N° 1).

Al analizar los datos de la gráfica N° 1, se puede observar que de la totalidad de la muestra, en el sesenta y seis por ciento (66%), independientemente que en el documento se pactaran o no expresamente intereses, al estipular un precio mayor y comparar la diferencia entre el precio de la venta y el de la retroventa, se puede concluir que en éste último, el aumento es producto de intereses; debido a que al sacar la diferencia entre el precio mayor y menor, y dividirlo entre el número de meses establecidos como plazo, da como resultado el encubrimiento de intereses que van desde uno punto cinco por ciento (1.5%) al tres por ciento (3%) en su mayoría; aunque hay algunas Compraventas con Pacto de Retroventa, que el precio mayor incluye intereses hasta del cinco por ciento (5%), diez por ciento (10%).

EJEMPLO: Una Compraventa con Pacto de Retroventa, cuyo precio de venta es de \$ 5,000 dólares, en el cual para ejercer la cláusula de retroventa debe pagar \$ 6,800 dólares, en el plazo de un año; al restarle el precio mayor al precio de la venta (\$1800), y dividirlo entre doce meses (\$150) que es el plazo, queda evidente que el vendedor pagó ciento cincuenta (\$150) dólares mensuales que equivalen al tres por ciento (3%) de intereses por el dinero recibido (**Ver anexo 2**).

En el treinta y cuatro por ciento (34%) restante, se estipuló el mismo precio, del cual, un veintidós por ciento (22%) han estipulado un precio inferior al valor real de dichos inmuebles, doce por ciento (12%) por un precio equivalente al valor real del inmueble.

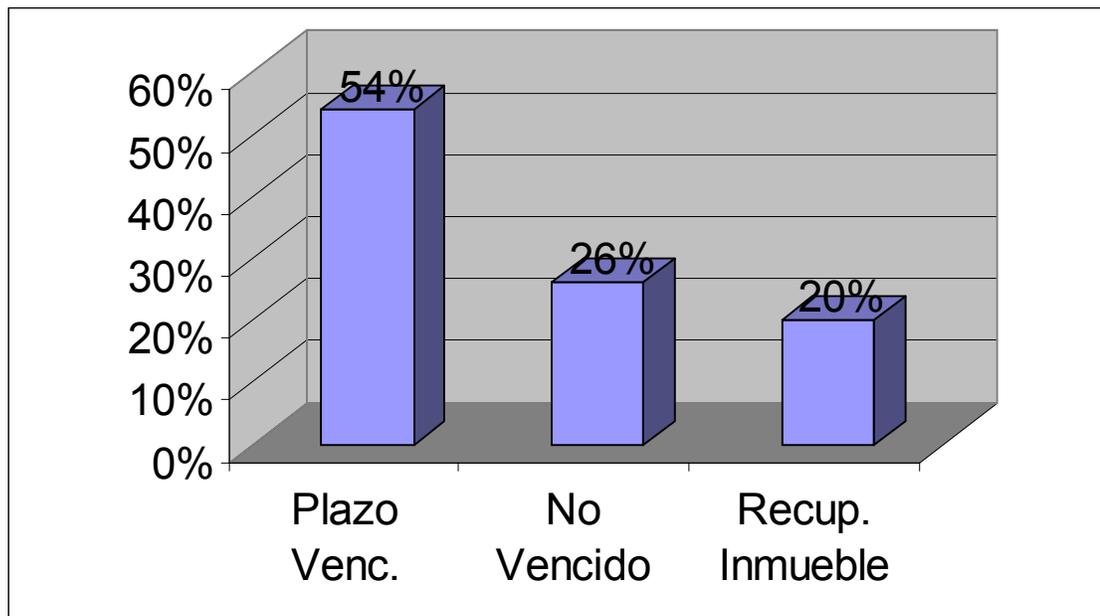


GRÁFICA N° 1.1

Del veintidós por ciento (22%) del precio inferior al valor real del inmueble, el cual se considera así, tomando en cuenta los siguientes factores: ubicación del inmueble, extensión superficial, renta anual que puede producir y, comparándolo con el precio de inmuebles situados en la misma zona; **EJEMPLO:** Un inmueble de naturaleza urbana, situado en el Barrio San Miguelito, con una extensión superficial de 359.48 metros cuadrados, el cual fue objeto de una Compraventa con Pacto de Retroventa por el precio de 92.050 colones.-

El doce por ciento (12%) no recuperó el inmueble, quedando firme la venta por el precio inferior al valor real; en el ocho por ciento (8%) no ha vencido el plazo, y el dos por ciento (2%) recuperó el inmueble por el precio inferior al valor real.

Del doce por ciento (12%) que estipularon un precio equivalente al valor real del inmueble, un seis por ciento (6%) recuperó el inmueble; el cuatro por ciento (4%) no lo recuperó y, en un dos por ciento (2%) aún no ha vencido el plazo.



GRÁFICA N° 2.

ANÁLISIS.

Del cien por ciento (100%) de la muestra se observa, que en el cincuenta y cuatro por ciento (54%) ya venció el plazo; de éste porcentaje, el veintiocho por ciento (28%) estipularon un precio mayor, el dieciséis por ciento (16%) estipularon el mismo precio y el diez por ciento (10%) estipularon intereses. Por lo cual se puede decir, que

cuando se estipula un Precio Mayor, es más difícil que se recupere el bien, dejando que el plazo transcurra, hasta llegar al vencimiento.

El veinte por ciento (20%) recuperó el inmueble; de éste, un ocho por ciento (8%) pago un precio mayor; otro ocho por ciento (8%) pago el mismo precio y el cuatro por ciento (4%) pago intereses.

Y en un veintiséis por ciento (26%) no ha vencido el plazo.

5.2 ANALISIS Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS DATOS OBTENIDOS DE LAS ENTREVISTAS SEMI – ESTRUCTURADAS.

1- ¿El Pacto de Retroventa siendo una cláusula accidental dentro del contrato de compraventa qué efectos produce?

RESPUESTAS	Fi	%
Se pierde el derecho de dominio automáticamente por parte del vendedor al finalizar el plazo.	12	48.0
La restitución del comprador al vendedor, de la cosa comprada por el cumplimiento de la condición.	12	48.0
Transferencia del dominio por el transcurso del plazo fijado o el legal en su caso.-	1	4.0
TOTAL:	25	100.0

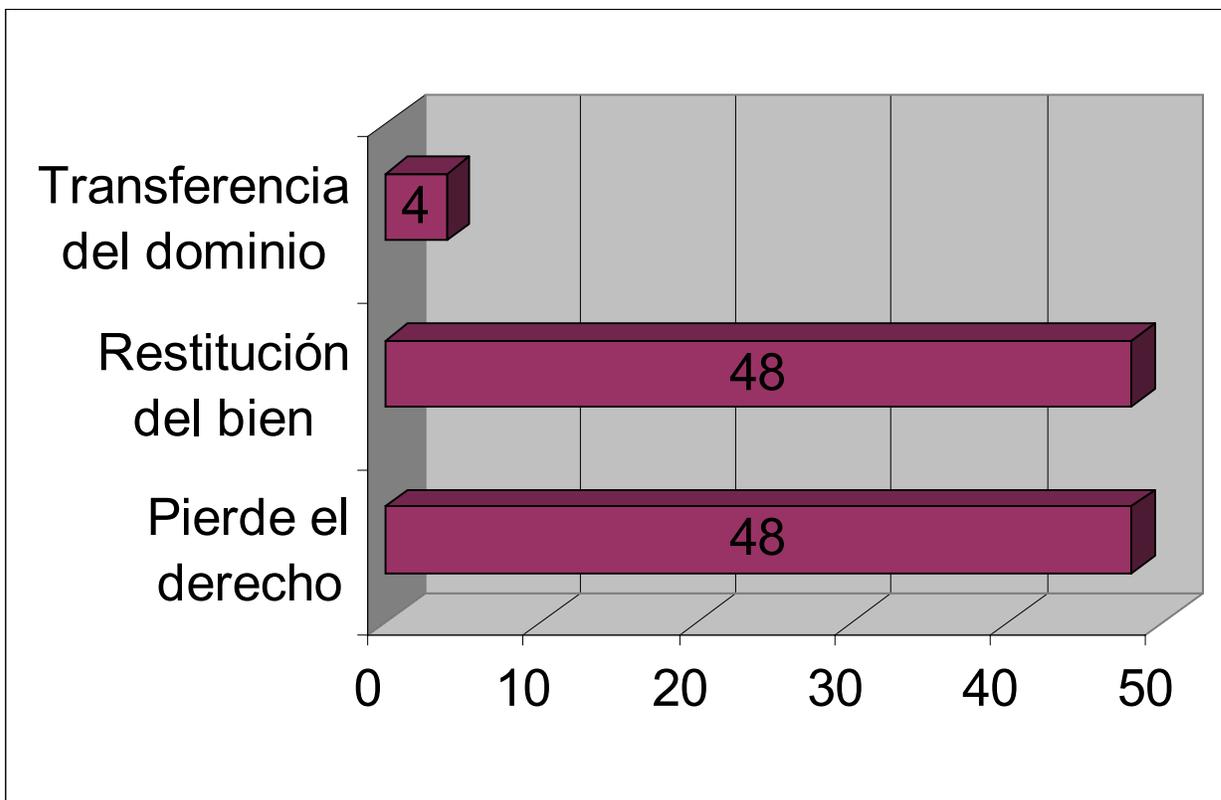
FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número uno. Anexo 6

INTERPRETACIÓN:

El cuarenta y ocho por ciento (48%) de los entrevistados consideran, que se pierde automáticamente el derecho de dominio del vendedor; otro cuarenta y ocho por ciento (48%) que el comprador debe restituir el bien al cumplir la obligación el vendedor; en este caso es pagar el precio pactado, y el cuatro por ciento (4%) que hay transferencia del dominio sólo cuando ha transcurrido el plazo fijado o el legal en su

caso; para este cuatro por ciento (4%) el dominio queda en suspenso mientras no transcurra el plazo estipulado o legal.

Por lo que se puede concluir que el noventa y seis por ciento (96%) opinan que al vencer el plazo y el vendedor no ejerce la cláusula de retroventa, el comprador se vuelve dueño absoluto del bien, a contrario sensu de la respuesta dos.



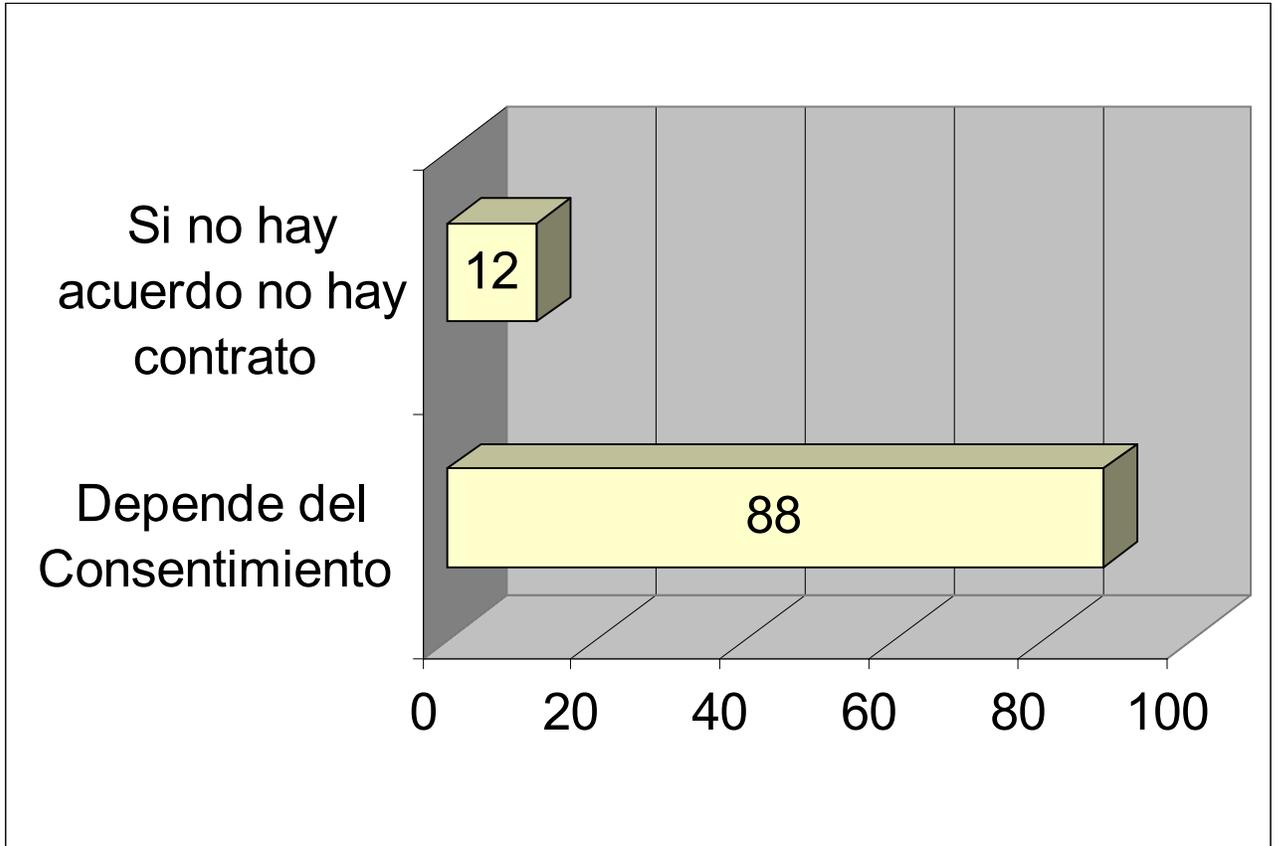
2- ¿La Compraventa con Pacto de Retroventa es siempre un acto voluntario?

RESPUESTAS	Fi	%
Depende del consentimiento o voluntad de las partes.	22	88.0
Si, porque si no hay acuerdo de voluntades no hay compraventa y por consiguiente no habrá cláusula de retroventa.	3	12.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número dos. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

El ochenta y ocho por ciento (88%), de los entrevistados consideran que el pacto de retroventa depende de la voluntad de las partes; y el doce por ciento (12 %), que si no hay acuerdo de voluntades no hay compraventa y por consiguiente cláusula de retroventa. Por lo que se concluye que el cien por ciento (100%) de los entrevistados, consideran que el pacto de retroventa es un acto voluntario.



3- ¿Si la respuesta anterior es negativa, considera que se viola el Principio de la Autonomía de la Voluntad en la Compraventa con Pacto de Retroventa?

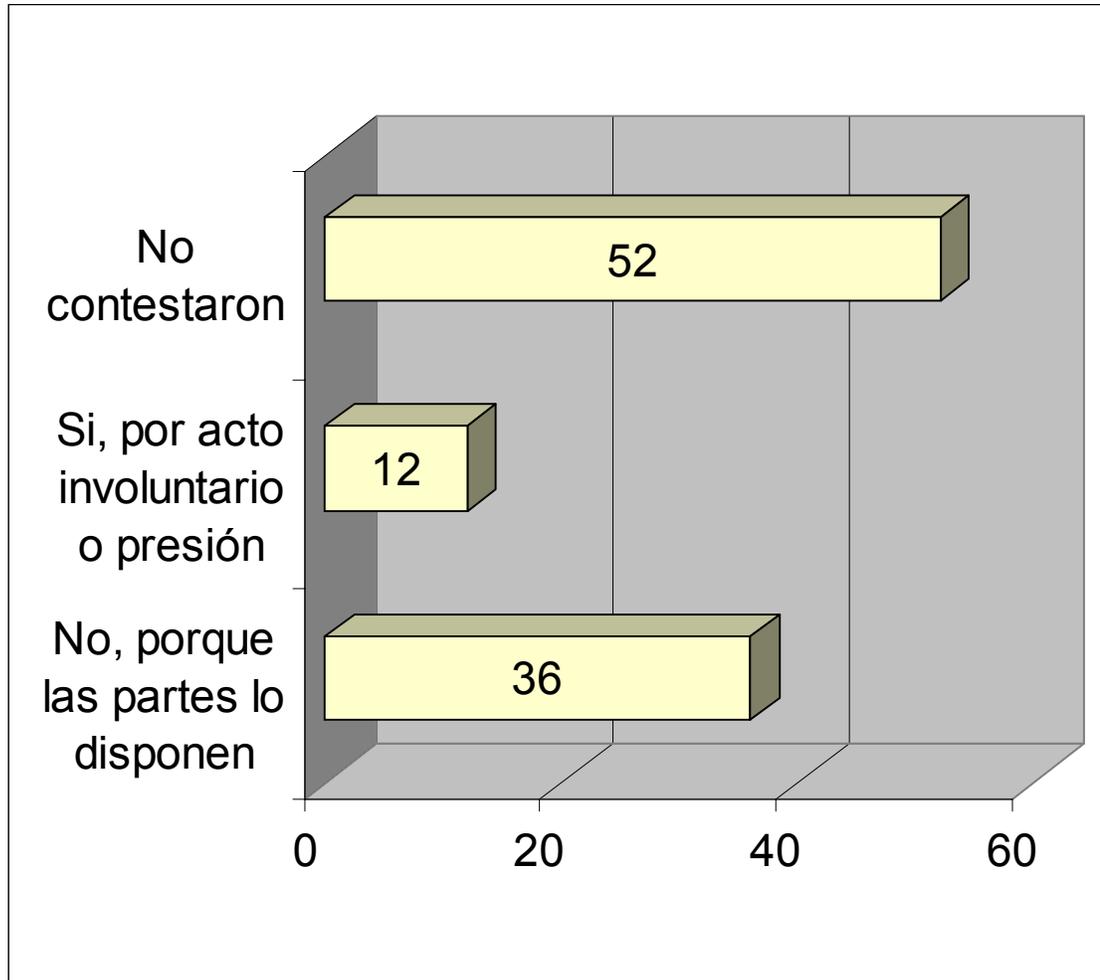
RESPUESTAS	Fi	%
No, porque son las partes las que voluntariamente lo disponen.	9	36.0
Si, por un acto involuntario o presión.	3	12.0
No contestaron.	13	52.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número tres. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

Cabe mencionar que estos datos dependen de la respuesta anterior, por lo que resulta que aunque el cincuenta y dos por ciento (52%) no contestaron la pregunta por considerarlo un acto voluntario; y un treinta y seis por ciento (36%) consideran que no se violenta el principio de la Autonomía de la Voluntad porque las partes así lo disponen. Y sólo un doce por ciento (12%) respondieron que si se viola el Principio de autonomía al momento del contrato, pero sólo al existir un acto involuntario o presión que en este caso ellos consideran que no sucede.-

Por lo que se concluye que un cien por ciento (100 %) consideran que no se viola el Principio de la Autonomía de la Voluntad.



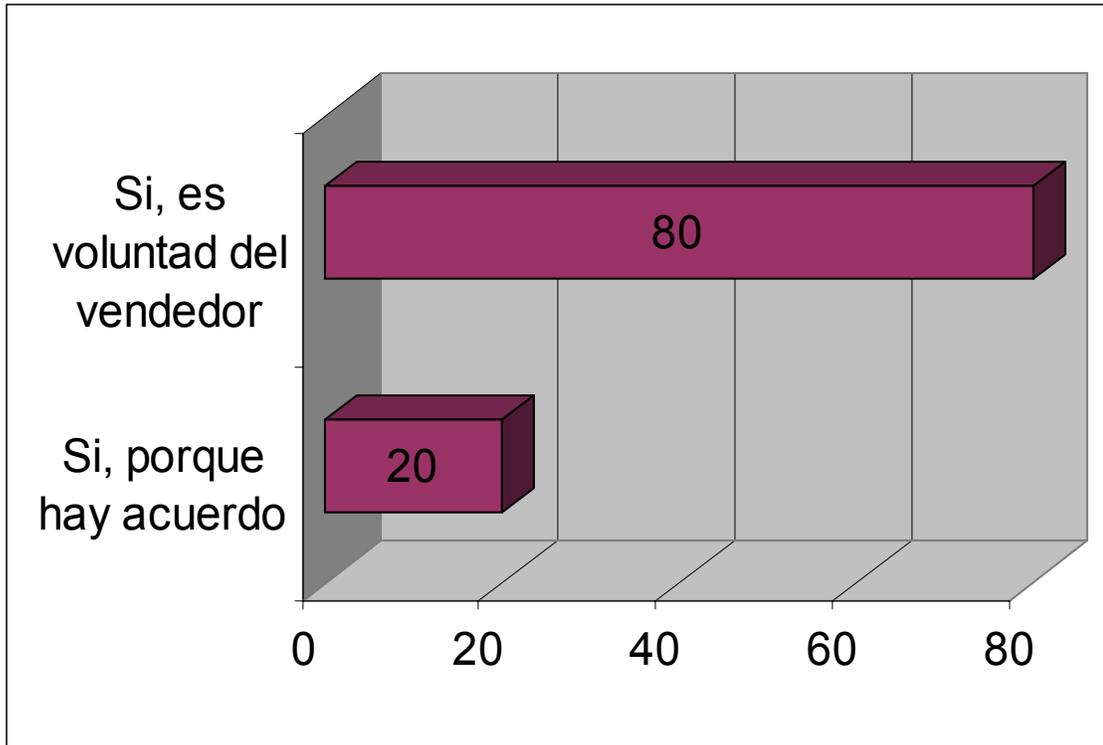
4- En base a las respuestas anteriores ¿considera usted que se cumple el principio constitucional de la libre disposición del derecho de dominio al garantizar el pago del crédito mediante Compraventa con Pacto de Retroventa?

RESPUESTAS	Fi	%
Si, porque la decisión del vendedor es voluntaria	20	80.0
Si, porque hay acuerdo de voluntades y el comprador queda suspendido en su derecho por un Pacto de retroventa	5	20.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número cuatro. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

Esta respuesta depende de todas las preguntas anteriores, y como todos consideran que es un acto voluntario, por eso resulta que el cien por ciento (100%) de los entrevistados consideran que si se cumple el Principio Constitucional de la Libre Disposición de los Bienes, respondiendo el ochenta por ciento (80%) a que la decisión del vendedor es voluntaria y el otro veinte por ciento (20%) que existe acuerdo de voluntades.



5- ¿Ha observado que en algunas ocasiones se utiliza la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa para novar un Mutuo?

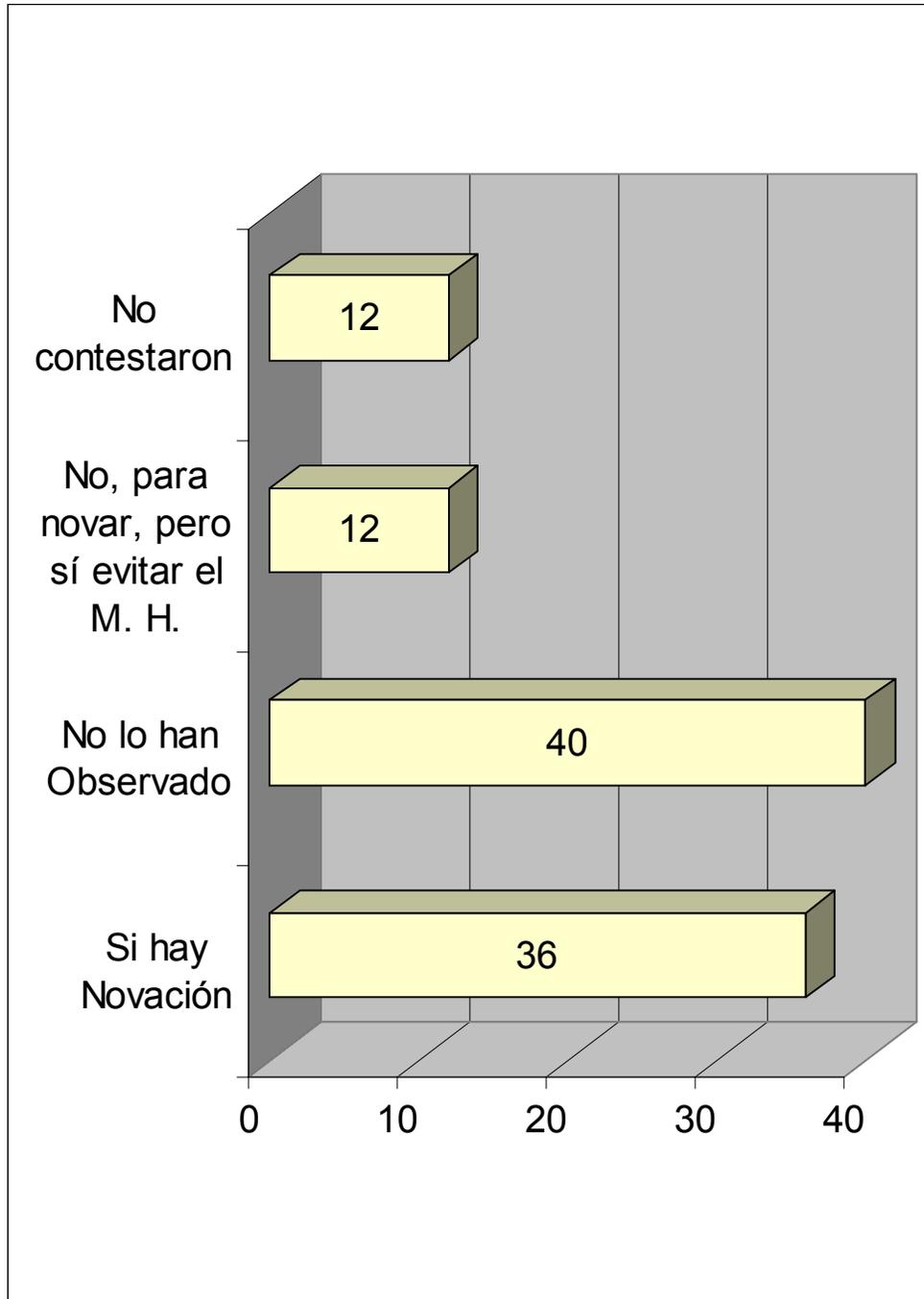
RESPUESTAS	Fi	%
Sí, está novando un Mutuo Hipotecario.	9	36.0
No, lo han observado.	10	40.0
No., para novar pero sí para no someterse al Mutuo Hipotecario.-	3	12.0
No contestaron	3	12.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número cinco. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

El treinta y seis por ciento (36%) de los entrevistados consideran que existe novación y evitando con esto el Mutuo Hipotecario y; el doce por ciento (12%) consideran que no hay novación, pero han constituido la Compraventa con Pacto de Retroventa para no someterse al Mutuo Hipotecario; por lo que se concluye que el cuarenta y ocho por ciento (48%) a pesar de no decir directamente que hay novación pero de su respuesta se infiere que existe porque lo hacen para no constituir Mutuo

Hipotecario; el cuarenta por ciento (40%) no lo han observado y el doce por ciento (12%) no respondieron.



6- ¿En su opinión cual es la causa para la constitución de una Compraventa con Pacto de Retroventa?

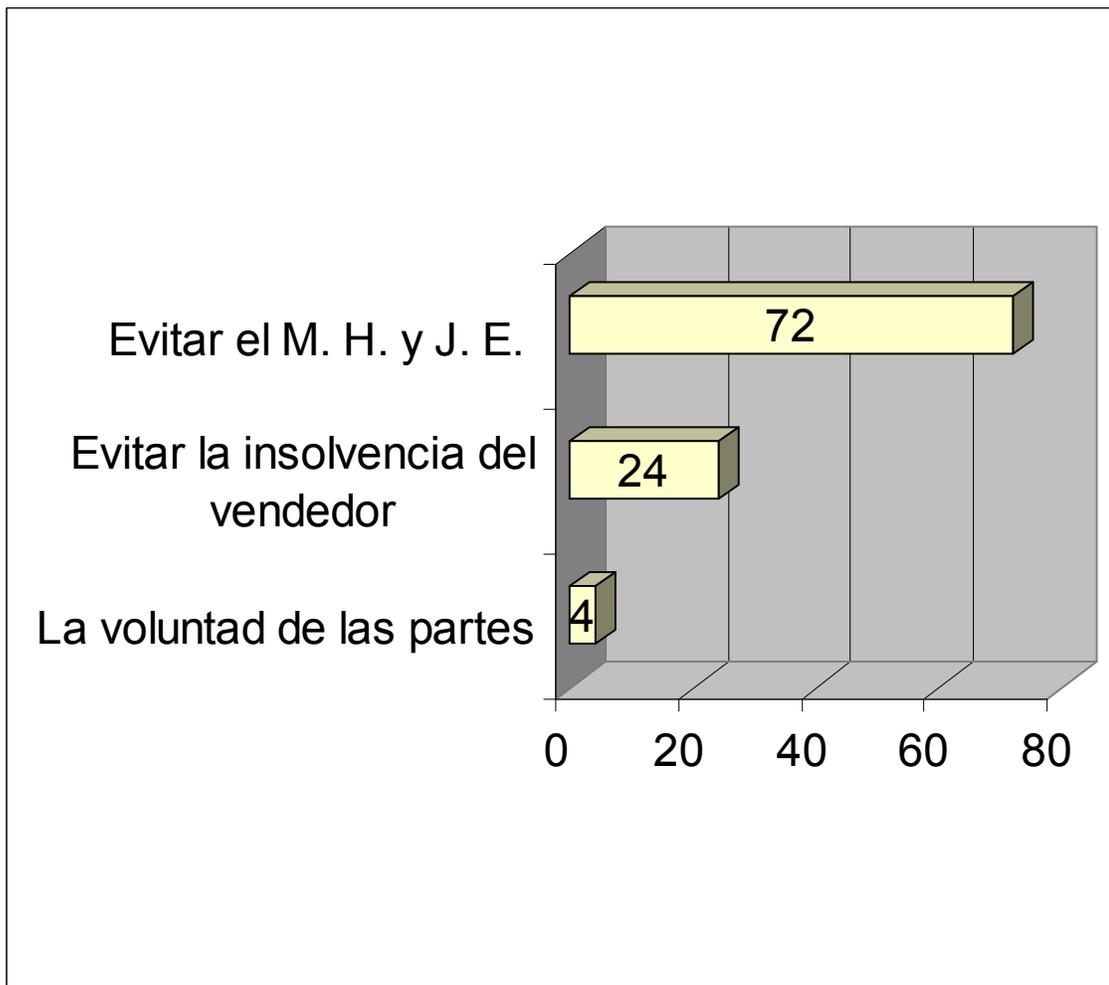
RESPUESTAS	Fi	%
Evitar el Mutuo Hipotecario y los posibles juicios ejecutivos en caso de incumplimiento.	18	72.0
Evitar que se de la insolvencia de un deudor (vendedor) y recuperar su inversión financiera.	6	24.0
La voluntad de las partes.	1	4.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número seis. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas que brindaron los entrevistados son desde el punto de vista del comprador, el setenta y dos por ciento (72%) de ellos opinan que la causa es evitar el Mutuo Hipotecario y al caer en insolvencia el deudor (vendedor), evitar el juicio ejecutivo. El veinticuatro por ciento (24%) aunque no específica que la causa es evitar el juicio ejecutivo, sí opina que es para que el deudor no caiga en insolvencia y recuperar la inversión el comprador de manera más fácil, por lo que se deduce que en ambas respuestas la causa es evitar el juicio ejecutivo.

Por lo que se concluye que el noventa y seis por ciento (96%) de los entrevistados opinan que la causa es evitar constituir el Mutuo Hipotecario y sus consecuencias; y sólo el cuatro por ciento (4%) opina que la causa es la voluntad de las partes.



7- ¿Si su respuesta anterior fue que la causa para la celebración de la Compraventa con Pacto de Retroventa es evitar una hipoteca y sus consecuencias, para tener una mejor garantía; explique porqué lo considera así?

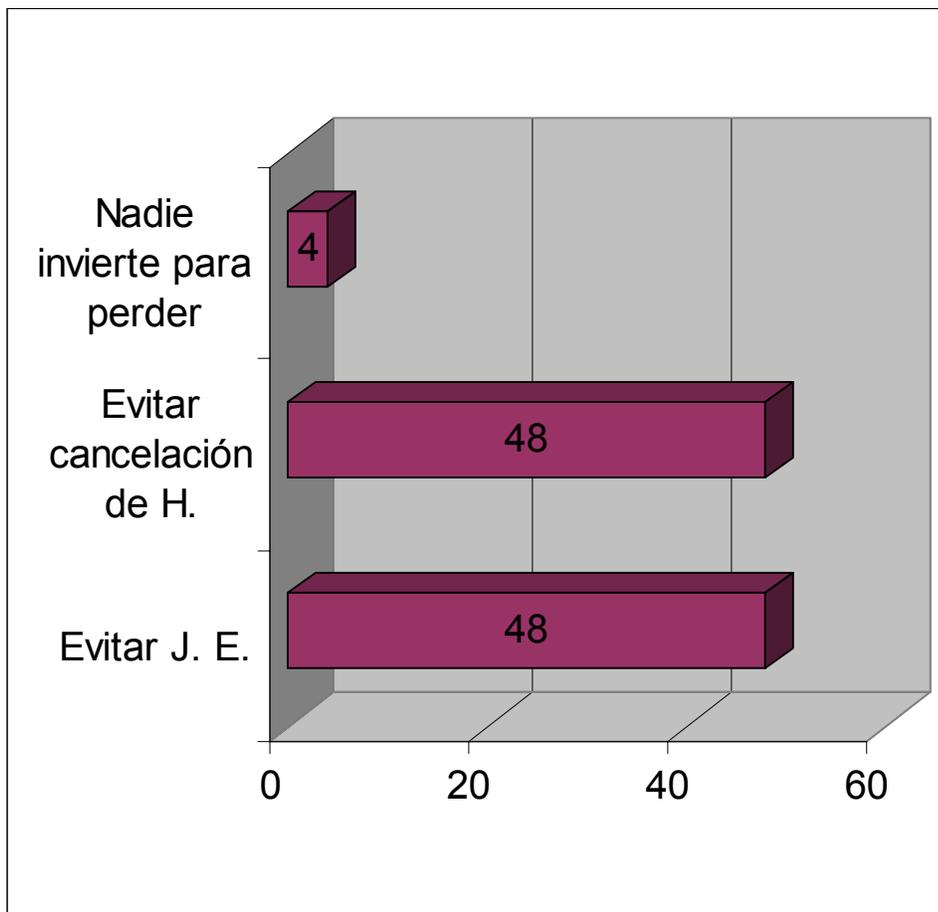
RESPUESTAS	Fi	%
Nadie invierte para perder.	1	4.0
Para evitar los trámites de cancelación de hipoteca.	12	48.0
Para evitar el juicio ejecutivo.	12	48.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número siete. Ver anexo 6

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas que brindan los entrevistados están dadas desde el punto de vista del comprador. El cuarenta y ocho por ciento (48%) de los entrevistados opina que la causa es evitar el juicio ejecutivo y otro cuarenta y ocho por ciento (48%) es para evitar los trámites de cancelación de la hipoteca, por lo que se concluye que el noventa y seis por ciento (96%) considera que la causa es evitar el Mutuo Hipotecario y todas

sus consecuencias; y sólo un cuatro por ciento (4%) opina que la causa es que nadie invierte para perder.



8- A su criterio, ¿cuáles son las ventajas de utilizar la Compraventa con Pacto de Retroventa respecto al Mutuo Hipotecario?

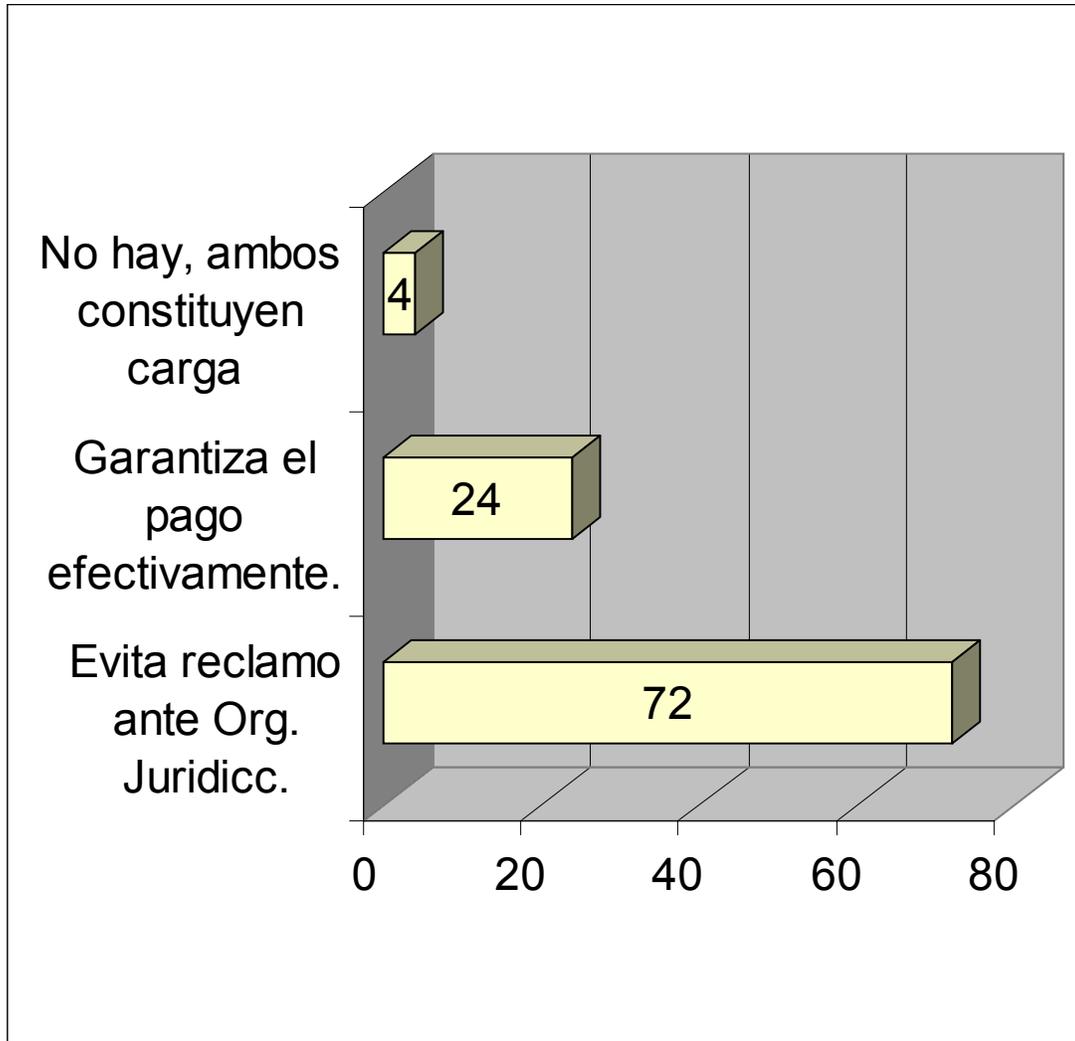
RESPUESTAS	Fi	%
Evita reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales.	18	72.0
Garantiza el pago de una manera más efectiva.	6	24.0
No hay, porque al final ambas constituyen una carga.	1	4.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número ocho. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas brindadas por los entrevistados son dadas desde el punto de vista del comprador. El setenta y dos por ciento (72%) considera que la ventaja de constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa es que evita reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales y por ende el juicio ejecutivo; un veinticuatro por ciento (24%) opina que la ventaja es que se garantiza el pago de una manera más efectiva, se infiere de esto, que evita reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales por lo que se concluye que el noventa y seis por ciento (96%) opinan que la ventaja es no reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales; y sólo un

cuatro por ciento (4%) considera que no hay ventajas porque al final ambas constituyen una carga.



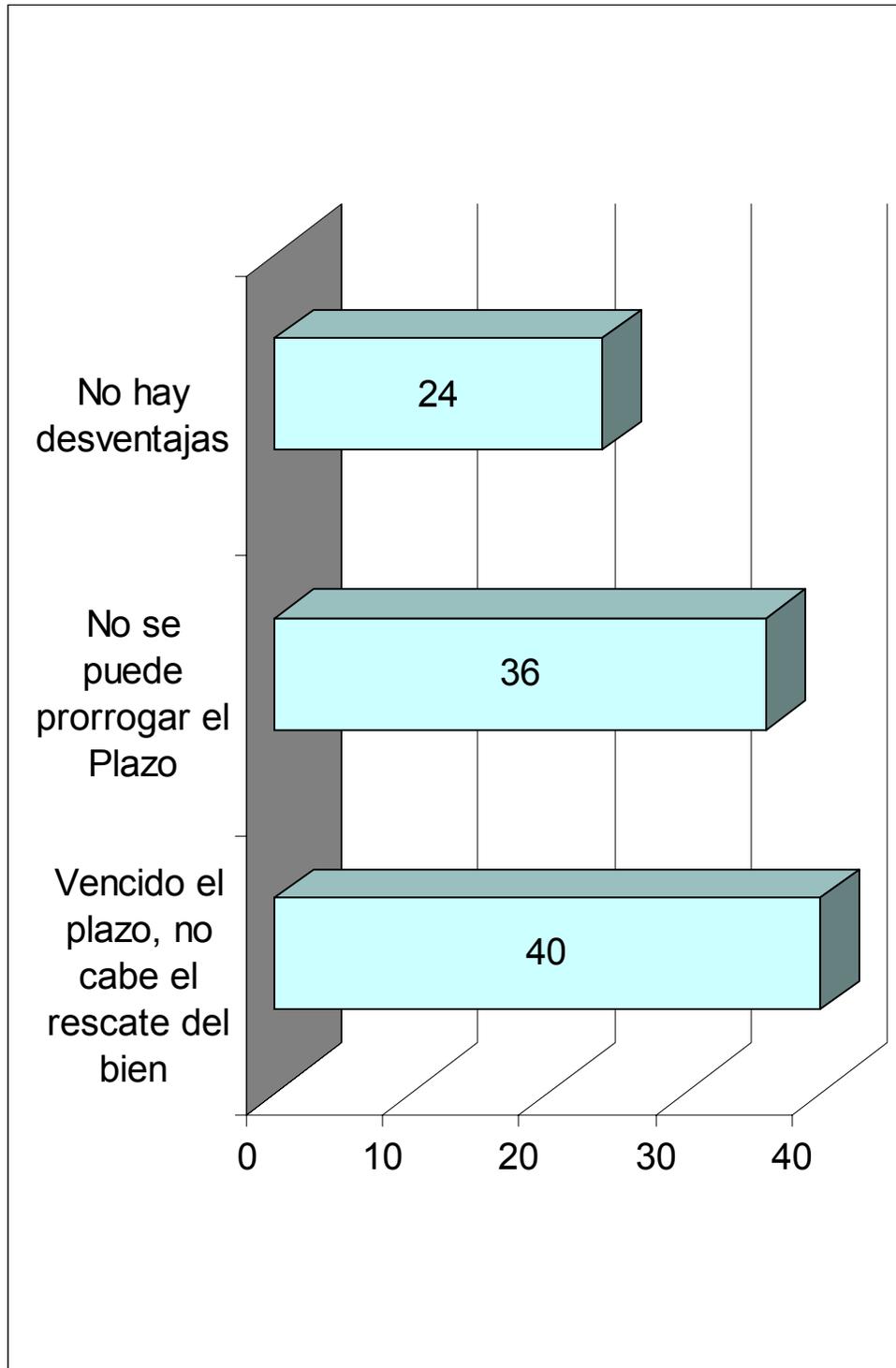
9- ¿Existirán desventajas al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa, en relación al Derecho Real de Hipoteca?

RESPUESTAS	Fi	%
Vencido el plazo no cabe el rescate del bien	10	40.0
No se puede prorrogar el plazo establecido	9	36.0
No hay desventajas	6	24.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número nueve. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

De las respuestas brindadas por los entrevistados resulta que únicamente observan desventajas para el vendedor. El cuarenta por ciento (40%) de los entrevistados consideran que una vez vencido el plazo, la venta queda firme y ya no hay oportunidad de recuperar el bien; el treinta y seis por ciento (36%) opina que el plazo establecido no se puede prorrogar por lo que se vuelve desventaja, porque limita el tiempo para obtener dinero para ejercer la cláusula de la retroventa y el veinticuatro por ciento (24%) considera que no hay desventajas.



10-¿Considera usted que el uso de la Compraventa con Pacto de Retroventa esta logrando mayor aplicación práctica?

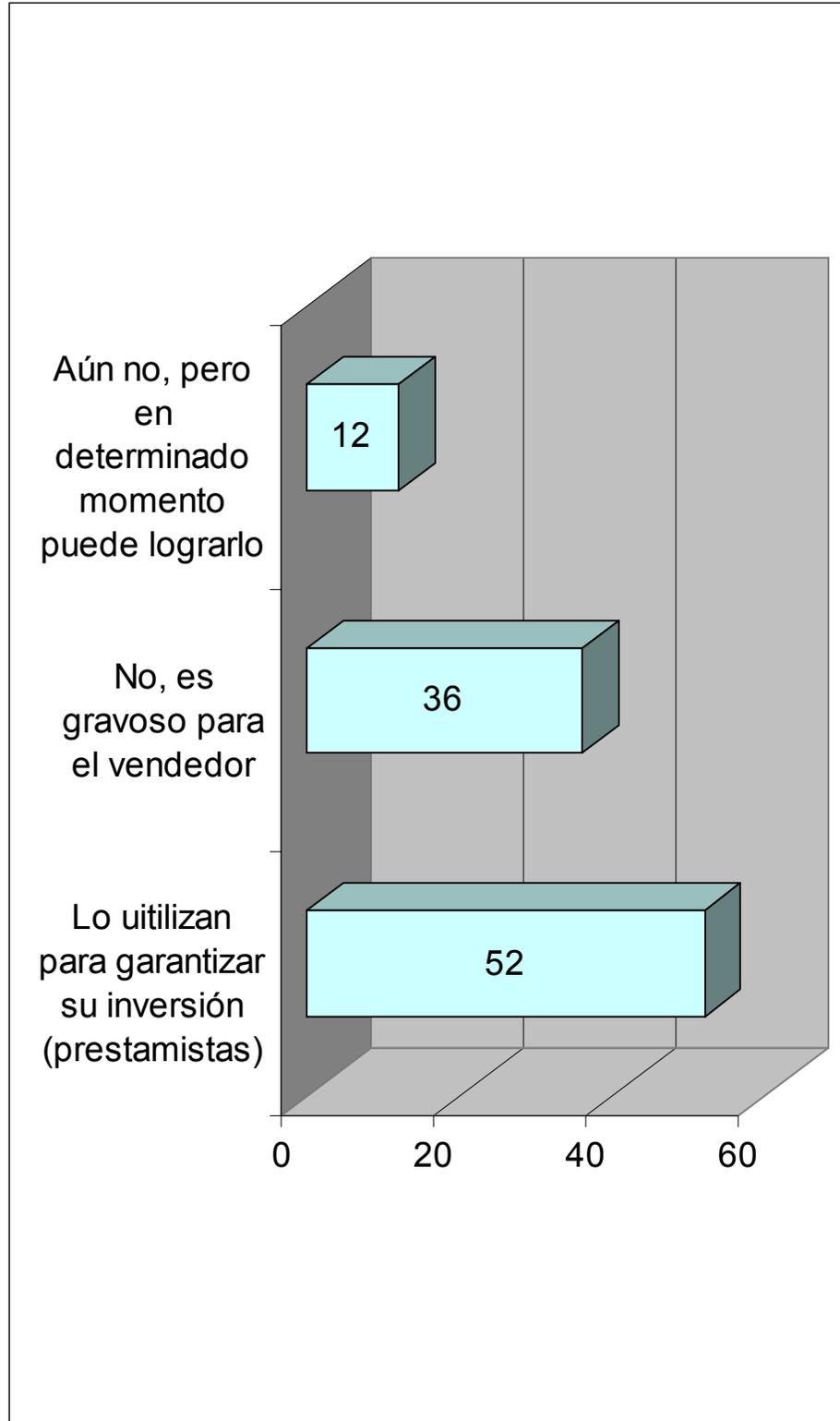
RESPUESTAS	Fi	%
Sí, porque las prestamistas lo están utilizando para garantizar su inversión.	13	52.0
No, porque es gravoso para el vendedor.	9	36.0
Aún no, pero en determinado momento puede lograrlo.-	3	12.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número diez. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

El cincuenta y dos por ciento (52%) de los entrevistados opinan que los prestamistas últimamente lo están utilizando para una mejor garantía de su inversión por lo que se deduce que el deudor (vendedor) de si cae en insolvencia es más fácil para el acreedor (comprador) recuperar su inversión

El treinta y seis por ciento (36%) opina que no está en aumento porque es demasiado gravoso para el deudor (vendedor) porque opinan desde el punto de vista de éste; y sólo el doce por ciento (12%) opina que ahora no está teniendo aplicación práctica pero puede llegar a tenerla.



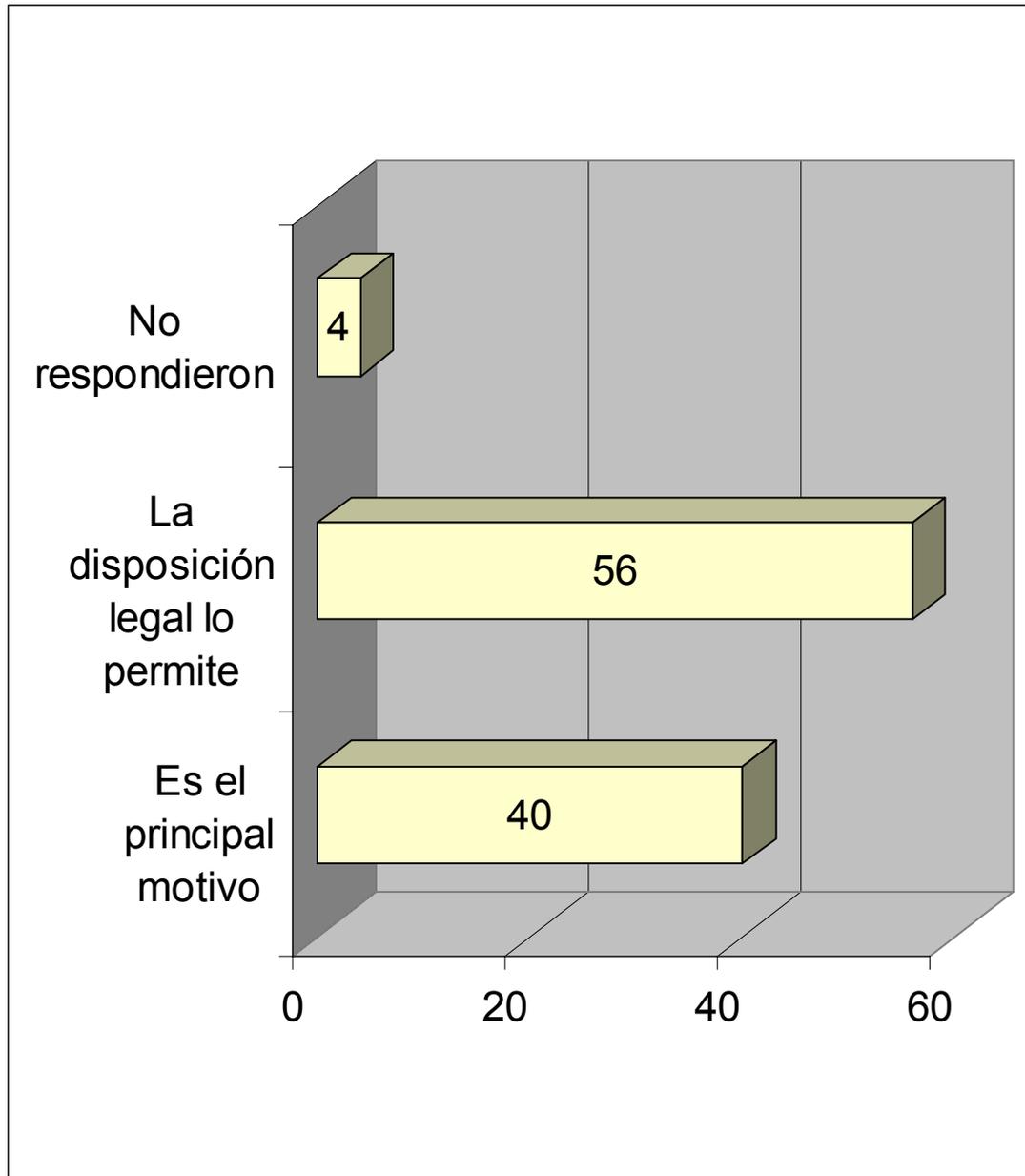
11-¿En la Compraventa con Pacto de Retroventa se puede estipular un precio superior o diferente al de la venta?

RESPUESTAS	Fi	%
Ese es el principal motivo para recibir el lucro esperado	10	40.0
Si, la disposición legal lo permite expresamente	14	56.0
No respondieron.	1	4.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número once. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

El cincuenta y seis por ciento (56%) de los entrevistados opina que si se puede estipular un precio mayor, pero la razón de esto es nada más porque la ley lo permite. El cuarenta por ciento (40%) opina que el precio mayor es el motivo por el cual se realizan el contrato, porque nadie invierte para no sacar provecho y el cuatro por ciento (4%) no contestó.



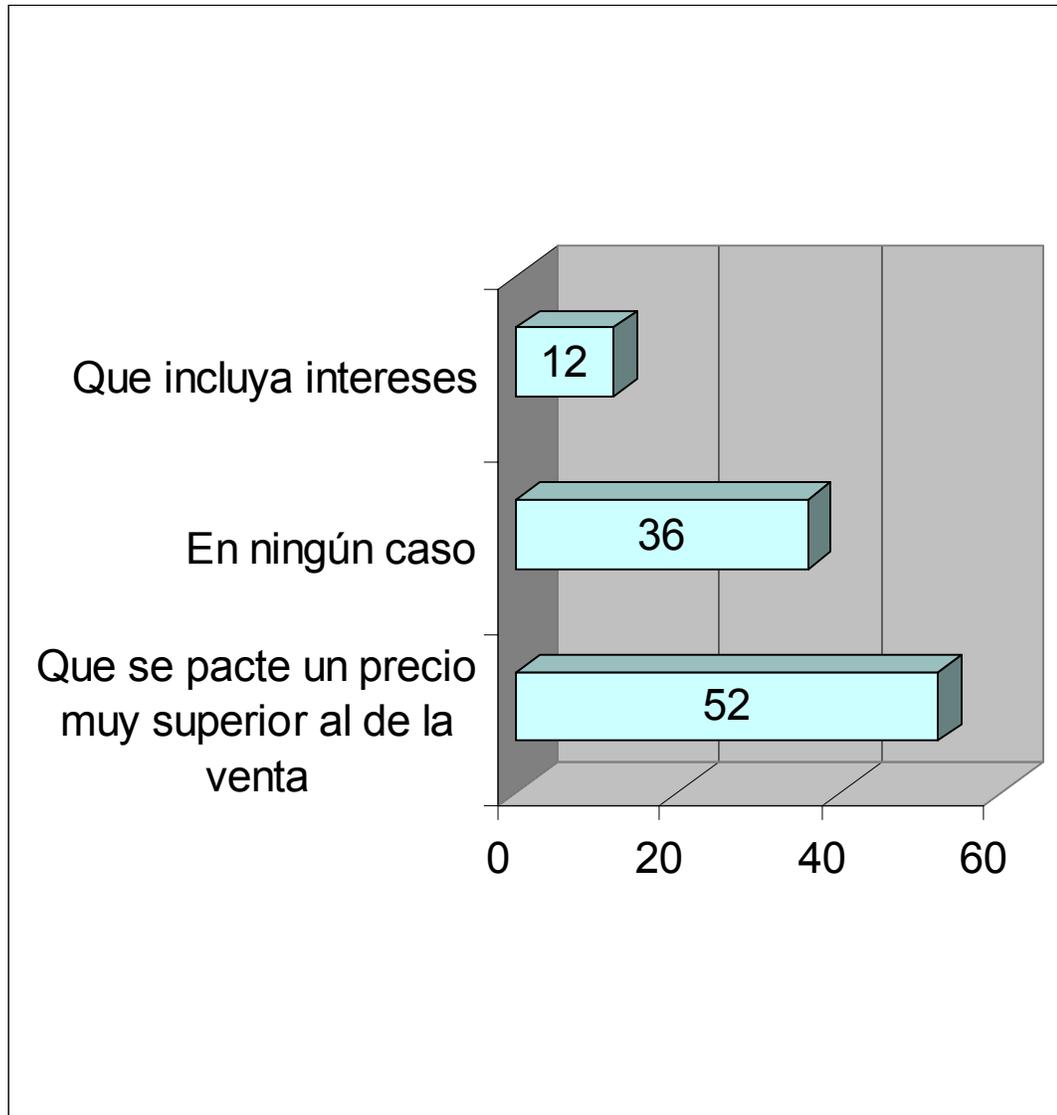
12- ¿En que casos esta estipulación puede dar lugar a un acto de usura oculto?

RESPUESTAS	Fi	%
En el caso que se pacte de manera tal que el precio de la retroventa sea mayor o superior al de la venta original.	13	52.0
En ningún caso, porque el contrato es un acuerdo de voluntades.	9	36.0
En los casos en que se estipula para garantizar créditos, en sustitución del Mutuo Hipotecario; puesto que la cantidad que normalmente se estipula incluye intereses.	3	12.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número doce. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

Con estos datos se observa que un treinta y seis por ciento (36%) opina que en ningún caso hay usura, porque el precio mayor es producto de un acuerdo de voluntades; el cincuenta y dos por ciento (52%) da lugar a un acto de usura oculto cuando el precio de la retroventa es mucho mayor al de la venta original; y el doce por ciento (12%) sólo cuando sustituye al Mutuo Hipotecario y dentro del contrato se estipulan intereses. En conclusión el sesenta y cuatro por ciento (64%) de los entrevistados consideran que hay un acto de usura oculto.



13-¿Cuáles considera usted que son los efectos que se producen al finalizar el plazo para ejercer el Pacto de Retroventa?

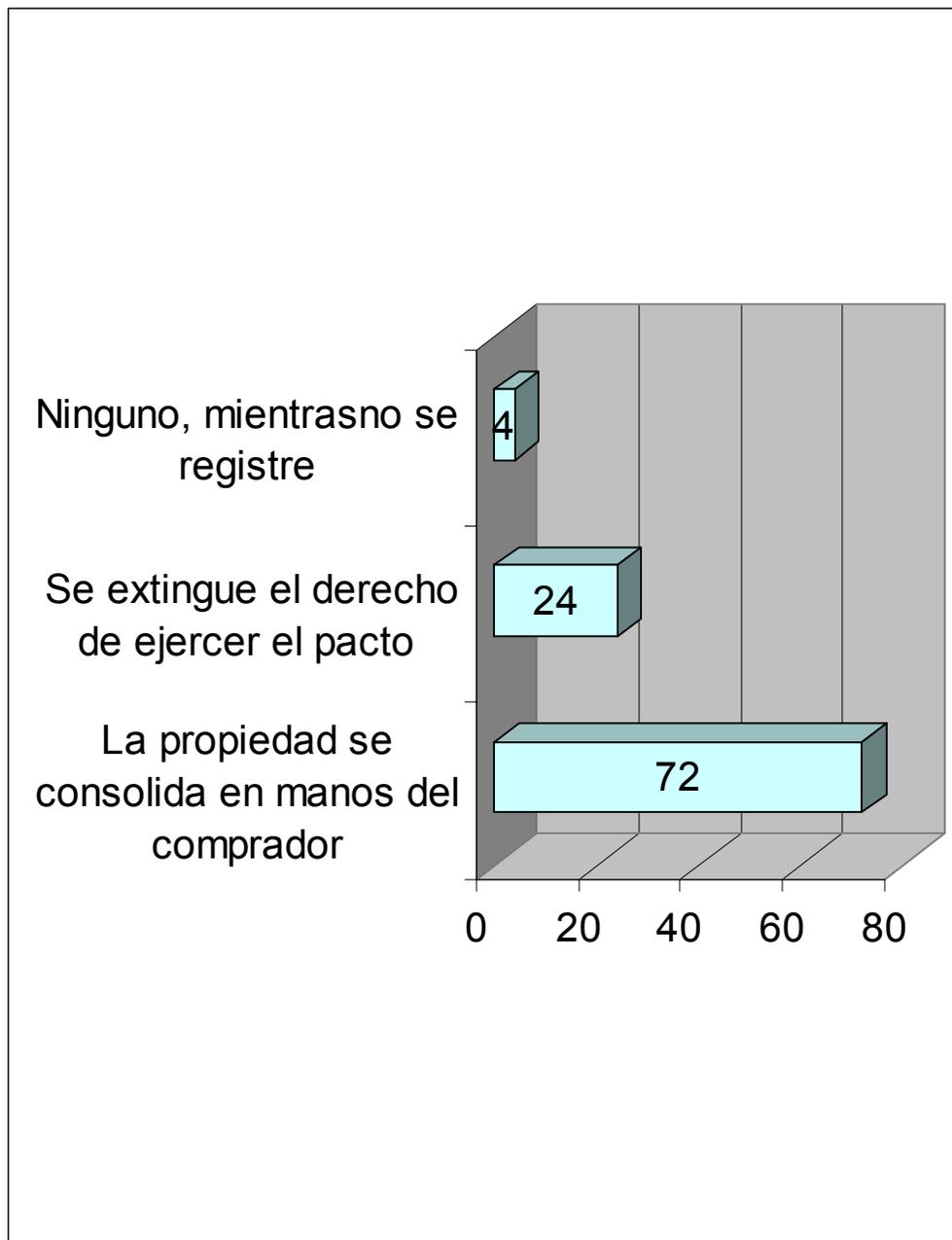
RESPUESTAS	Fi	%
Que la propiedad se consolida definitivamente en manos del comprador al no pagar el vendedor.	18	72.0
Se extingue el derecho de ejercer el Pacto, vencido el plazo.	6	24.0
Ninguno, mientras no se registre el contrato respectivo en el Registro de la Propiedad Raíz	1	4.0
TOTAL:	25	100.0

FUENTE: Entrevista Semi – Estructurada, Pregunta número trece. Ver anexo 6.

INTERPRETACIÓN:

El setenta y dos por ciento (72%) de los entrevistados consideran que una vez transcurrido el plazo establecido y no se paga el precio de la retroventa; la propiedad se consolida definitivamente en manos del comprador, pasa a ser de una compraventa sujeta a condición resolutoria a una compraventa pura y simple; el veinticuatro por ciento (24%) opina que un efecto que se produce es que se extingue el derecho de ejercer el pacto vencido el plazo, por lo que se concluye que el noventa y seis por ciento (96%) si conoce el efecto que genera esta institución, el cual consiste en que el comprador queda dueño absoluto del bien, una vez transcurrido el plazo y el vendedor

no ejerce su derecho; y un cuatro por ciento considera que no hay efectos mientras no se registre en contrato respectivo en el Registro de la Propiedad Raíz.



Al hacer un análisis de las respuestas brindadas por los entrevistados (de las preguntas 1, 2, 3 y 4) se deduce que la Compraventa con Pacto de Retroventa es considerada como un acto voluntario; ya que opinan que no viola el Principio de la Autonomía de la Voluntad, ni la Libre Disposición de los Bienes. Pero en el transcurso de la entrevista al referirse a la causa, ventajas y desventajas de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Mutuo Hipotecario (de las preguntas 5, 6, 7, 8 y 9) se analiza lo siguiente:

- i. En cuanto a la causa para constituir la Compraventa con Pacto de Retroventa, respondieron en su mayoría que es evitar el Mutuo Hipotecario y por consiguiente reclamar la obligación ante los órganos jurisdiccionales competentes a través del respectivo Juicio Ejecutivo Civil.
- ii. Con respecto a las ventajas consideran que sólo existen a favor del comprador, porque le facilita la consolidación de sus derechos en desmedro de la situación del vendedor.
- iii. Con relación a las desventajas opinan que sólo existen en contra del vendedor.

De esto se concluye que a pesar de considerar a la Compraventa con Pacto de Retroventa como un acto voluntario, en las respuestas de las preguntas (de la 5, 6, 7, 8 y 9) se contradicen; porque, ¿cómo es posible que siendo la Compraventa con Pacto de Retroventa un acto voluntario y al responder sobre la causa y ventajas de ésta consideran que solo benefician al comprador y las desventajas sólo perjudican al vendedor? Dando lugar a que la voluntad del comprador predomine sobre la voluntad del vendedor, sometiéndose éste último a la Compraventa con Pacto de Retroventa en sustitución del Mutuo Hipotecario resultando como consecuencia la novación de ésta última institución.

Además, otro aspecto del cual se preguntó (de las preguntas 10, 11, 12 y 13) es sobre la estipulación del precio y si existe acto de usura oculto en tal estipulación; la mayoría considera que si existe acto de usura oculto, y éste se da al estipular un precio muy superior al de la venta original; y cuando se estipulan intereses, es por ésta razón que en la mayoría de casos se le dificulta al vendedor recuperar el bien y por eso es que los entrevistados coinciden en su mayoría, que el efecto de la Compraventa con Pacto de Retroventa es que, el comprador queda dueño absoluto del bien al finalizar el plazo. **Ej. Ver Anexo 1.**

De todo lo anterior se concluye que es evidente que la voluntad del vendedor (deudor) queda adherida o sujeta a la voluntad del comprador (acreedor), en cuanto a las condiciones establecidas por este último para la constitución de la Compraventa con Pacto de Retroventa, generando que la institución mencionada se este desnaturalizando utilizándose para fines distintos para los que el legislador la creó.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

6.1 CONCLUSIONES.

- ❖ La Compraventa con Pacto de Retroventa en los últimos cuatro años (2000 – 2004), ha registrado un aumento en la utilización logrando mayor aplicación práctica.
- ❖ En la mayoría de Compraventas con Pacto de Retroventa inscritas en los últimos cuatro años en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para ejercer la cláusula de retroventa se ha estipulado un precio muy superior y en éste se incluye el pago de intereses ocultos y es por tal razón que el vendedor no ejerció la facultad que le da el Pacto de Retroventa.
- ❖ La institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa se desnaturaliza al pactar expresamente intereses y reservarse el vendedor el uso y goce del inmueble, quedando evidenciado el disfraz de una hipoteca. Arts. 2157 – 1679 C. Civil.
- ❖ La causa para constituir Compraventas con Pacto de Retroventa en la mayoría de casos surge como una especie de Novación del Mutuo Hipotecario.

- ❖ La Compraventa con Pacto de Retroventa pasó de ser una compraventa condicional, donde un propietario necesitado de dinero se procuraba el valor casi íntegro del bien y al mismo tiempo conservaba la esperanza de recuperarla, a una forma de disfrazar el Mutuo Hipotecario con el objeto de facilitar el reclamo de la obligación al acreedor (comprador).
- ❖ En la Compraventa con Pacto de Retroventa tal como se utiliza actualmente, existe un acto de usura oculto y éste se da al estipular un precio muy superior al de la venta original; es por esa razón que algunas legislaciones como la portuguesa y la mexicana la prohíben, que aun siendo legal, no es justo.
- ❖ En la mayoría de Compraventas con Pacto de Retroventa donde se estipuló el mismo precio no se refleja el valor real del inmueble.
- ❖ Una vez constituida la Compraventa con Pacto de Retroventa hay limitación en cuanto a la Libre Disposición del inmueble, con respecto al Mutuo Hipotecario, por ser un derecho personalísimo; porque el vendedor no puede vender su derecho a ejercer la Cláusula ni el comprador puede vender el inmueble. Art. 22 Cn.

- ❖ El ejercicio de la retroventa; produciendo los mismos efectos que el cumplimiento de una condición resolutoria, rechaza a los terceros, e incluso a un tercero de buena fe, solo ofreciendo el dinero al vendedor, no puede subrogarse en los derechos de éste. Art. 1691 C. Civil.
- ❖ La Compraventa con Pacto de Retroventa ofrece como ventaja al comprador (acreedor), evitar reclamar en Juicio Ejecutivo el pago de lo adeudado, lo que se vuelve desventaja para el vendedor (deudor) porque no tiene oportunidad de ejercer su derecho de defensa en el transcurso del juicio tal como lo regula el artículo 11 de la Constitución.
- ❖ La mayoría de los entrevistados conoce los efectos que produce la Compraventa con Pacto de Retroventa, bastante bien; y a pesar de esto siguen utilizando la institución de una manera incorrecta.
- ❖ Que por la necesidad económica el vendedor se somete a la voluntad del comprador, pasando de ser un contrato consensual a un simple contrato de adhesión, violando el Principio de la Autonomía de la Voluntad de las partes, regulado en el Art. 1416 C. Civil, en relación al Art. 22 Cn.
- ❖ Por la inadecuada utilización que en la actualidad se le ha dado a la Compraventa con Pacto de Retroventa y de conformidad a los resultados

de la investigación, dicha institución viola el Principio de la Libre Disposición de los Bienes, Art. 22 Cn.

6.2 RECOMENDACIONES

El grupo investigador, recomienda:

- ❖ Que los notarios cumplan a cabalidad la función asesora, y debe ser tal que den a comprender de una forma íntegra los efectos y consecuencias que produce la Compraventa con Pacto de Retroventa, como se expresa al final de toda escritura pública (A quienes expliqué los efectos legales de la presente escritura) y especialmente, a la parte que pueda salir más afectada con la mala utilización de dicha institución.

- ❖ Que todo notario al documentar una Compraventa con Pacto de Retroventa, tome en cuenta los principios éticos, morales, religiosos y jurídicos para no permitir que el comprador se aproveche de la necesidad económica del vendedor, aunque esto implique perder un cliente.

- ❖ Que los profesionales en derecho que ejercen la docencia se preocupen por fomentar a sus alumnos principios morales y éticos, evitando con esto, que los futuros profesionales se presten a cometer injusticias, al permitir que uno de los contratantes se aproveche de la mala utilización que se le da a ciertas instituciones como la estudiada.

- ❖ Que los notarios no documenten Compraventas con Pacto de Retroventa, dónde sólo se vea reflejada la voluntad del comprador y se de abuso por parte de éste; generando con esto que el Principio de la Autonomía de la Voluntad de las Partes se viole, pasando de un contrato consensual a un contrato de adhesión.

- ❖ Que los notarios hagan conciencia a los contratantes, que al estipular el precio de la retroventa se tome en cuenta la capacidad del vendedor para reembolsar dicho precio, evitando que el comprador se quede con el inmueble por una cantidad muy inferior al valor real del mismo.

- ❖ Que al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa los notarios no permitan la estipulación expresa de intereses, porque al hacerlo se desnaturaliza dicha institución.

- ❖ Que los notarios hagan cumplir el verdadero espíritu del legislador, al regular la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa (si una persona necesita dinero en un determinado momento, pueda vender su inmueble con la posibilidad de recuperarlo), evitando con esto la mala utilización que en la actualidad se hace de dicha institución la cual es, disfrazar el Mutuo Hipotecario.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI Y SOMARRIVA.
Curso de Derecho Civil, Tomo III, Obligaciones.
Editorial NASCIMENTO.
Santiago, Chile.

- AMBROISE COLIN Y HENRY CAPITANT.
Derecho Civil, Obligaciones.
Volumen 1, Colección Grandes Maestros del Derecho Civil.
Serie Obligaciones.
Editorial JURÍDICA Universitaria.
México, Octubre de 2002.

- AMBROISE COLIN Y HENRY CAPITANT.
Derecho Civil, Contratos.
Volumen 2, Colección Grandes Maestros del Derecho Civil.
Serie Contratos.
Editorial JURÍDICA Universitaria.
México, Octubre de 2002.

- AMBROISE COLIN Y HENRY CAPITANT.
Derecho Civil, Garantías Personales y Reales, y Pruebas
Volumen 3, Colección Grandes Maestros del Derecho Civil.
Serie Garantías y Pruebas.
Editorial JURÍDICA Universitaria.
México, Octubre de 2002.

- ARTURO ALESSANDRI RODRIGUEZ Y
MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA.
Curso de Derecho Civil, tomo IV,
Fuentes de las Obligaciones en Particular.
Editorial NASCIMENTO.
Santiago, Chile.

- BUENAVENTURA PELLISE PRATS Y
CARLOS – E. MASCAREÑAS.
Nueva Enciclopedia Jurídica.
Tomo III y Tomo IV.
Editorial FRANCISCO SEIX, S.A..
Barcelona, 1981.

- CÓDIGO CIVIL.
Recopilación de Leyes Civiles.
Actualizadas por: Lic. Ricardo Mendoza Orantes.
Editorial JURÍDICA Salvadoreña.
15° Edición, Abril de 1999.

- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
Recopilación de Leyes Civiles.
Actualizadas por: Lic. Ricardo Mendoza Orantes.
Editorial JURÍDICA Salvadoreña.
15° Edición, Abril de 1999.

- CONSTITUCIÓN EXPLICADA DE LA REPÚBLICA
DE EL SALVADOR.
FESPAD Ediciones.
4° Edición, 1997.

- GERARDO TREJOS Y MARINA RAMIREZ.
Tratado de los Contratos.
1° Edición, revisada y actualizada por
Alberto Brenes Córdoba.
Editorial JURICENTRO S. A..
San José, Costa Rica, 1985.

- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS.
Diccionario Jurídico Mexicano.
Editorial PORRÚA, S.A..
6° Edición, México de 1993.

- LUIS DIEZ PICAZO Y ANTONIO GUILLÓN.
Sistema de Derecho Civil.
Volumen II, Teoría General del Contrato,
La Relación Obligatoria en General, Las Relaciones
Obligatorias en Particular.
Editorial TECNOS, S.A..
4° Edición, 1986.

- LUIS VÁSQUEZ LÓPEZ.
De las Obligaciones, Tomo II,
Estudio Sobre la Teoría General de las Obligaciones
en la Legislación de El Salvador.
Editorial AQUILINA.
2° Impresión, Agosto de 1982.

- MANUEL OSSORIO.
Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.
26° Edición, actualizada, corregida y aumentada por
Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Editorial HELIASTA.

- MARCEL PLANIOL, GEORGES RIPERT.
Derecho Civil, Parte B, Volumen 4.
Biblioteca Clásicos del Derecho Civil.
Traducido por Leonel Pereznieto Castro.
Editorial HARLA, S.A. de C.V.
3° Edición, LGDJ, París, 1946.

- OPCJ – PENI.
Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXI.
Bibliográfica Omeba.
1982 – DRISKILL, S.A.
Sarandi 1370. Buenos Aires, Argentina.

- PUBLICACIONES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.
Declaraciones y Tratados Internacionales Sobre
Derechos Humanos Vigentes en El Salvador.
Ejemplar N° 3.

- ROBERTO HERNÁNDEZ SAMPIERI, CARLOS FERNÁNDEZ
COLLADO Y PILAR BAPTISTA LUCIO.
Metodología de la Investigación.
Tercera Edición.
Editorial MCGRAW – HILL INTERAMERICANA.
México, Noviembre de 2002.

ANEXOS

ANEXO 5

ANÁLISIS DE DOCUMENTOS DE COMPRAVENTAS CON PACTO DE RETROVENTA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

1)

Número de Presentación: 200302036664

Fecha de Constitución: *06 de noviembre del 2003*

Vendedor: Agricultor en pequeño

Comprador: Empleado y Secretario, comparecieron a través de un apoderado

Precio de la Compraventa: \$ 571.43

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 674. 27

2)

Número de Presentación: 200302036805

Fecha de Constitución: 8 de octubre del 2003

Comprador: Estudiante

Vendedor: Zapatero

Precio de la Compraventa: 9,600 colones

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: 9,600 colones

3)

Número de Presentación: 200302036809

Fecha de Constitución: 14 de noviembre del 2003

Comprador: Estudiante

Vendedor: Ama de casa

Precio de la Compraventa: 28,586 .25 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 28,586.25 colones

4)

Número de Presentación: 200302036874

Fecha de Constitución: 17 de diciembre del 2003

Vendedor: empresario

Comprador: agricultor

Precio de la Compraventa: \$ 11,200

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 12,880

5)

Número de Presentación: 200302036883

Fecha de Constitución: 22 de diciembre 2003

Vendedor: Doctor

Comprador: comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 12,400

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 12, 400

6)

Número de Presentación: 200402000191

Fecha de Constitución: 23 de diciembre del 2003

Vendedor: Comerciante

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 25,600

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 25, 600

7)

Número de Presentación: 200402000325

Fecha de Constitución: 22 de junio de 2002

Vendedor: Empleado

Comprador: Lic. en Ciencias Jurídicas

Precio de la Compraventa: 5,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 6 cuotas de 833.30 colones

8)

Número de Presentación: 200402000839

Fecha de Constitución: 20 de diciembre del 2003

Vendedor: Cosmetóloga

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 6,000

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: \$ 7,080

9)

Número de Presentación: 200402000871

Fecha de Constitución:

Vendedor: Comerciante

Comprador: Oficios domésticos

Precio de la Compraventa: \$ 5,000

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 5,000 +

Interés: 2.5 % mensual

10)

Número de Presentación: 200402001020

Fecha de Constitución: 17 de diciembre de 2003

Vendedor: Técnico en telecomunicaciones

Comprador: Abogado

Precio de la Compraventa: \$ 4,080

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 4,080

11)

Número de Presentación: 200402001280

Fecha de Constitución: 10 de enero del 2004

Vendedor: Lic. en educación

Comprador: Motorista

Precio de la Compraventa: \$ 5,714.29

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 6,742.87

12)

Número de Presentación: 200402001330

Fecha de Constitución: 13 de enero del 2004

Vendedor: Agricultor en pequeño

Comprador: Costurera

Precio de la Compraventa: \$ 571.43

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 571.43 +

Interés: 3 % mensual. Si hay mora o caducidad el 1 % adicional

13)

Número de Presentación: 200402001344

Fecha de Constitución: 12 de enero del 2004

Vendedor: ama de casa

Comprador: comerciante en pequeño

Precio de la Compraventa: \$ 3,000.00

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 3,360.00

14)

Número de Presentación: 200402001450

Fecha de Constitución: 01 de diciembre de 2003

Vendedor: agricultor en pequeño

Comprador: Doméstica

Precio de la Compraventa: \$ 1,200

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 1,632

15)

Número de Presentación: 200402001567

Fecha de Constitución: 15 de enero del 2004

Vendedor: Oficios Doméstico

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 2,720

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,720

16)

Número de Presentación: 200402001674

Fecha de Constitución: 15 de enero del 2004

Vendedor: Empleada

Comprador: Relojero

Precio de la Compraventa: 6,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 7,400 colones

17)

Número de Presentación: 200402002018

Fecha de Constitución: 12 de enero del 2004

Vendedor: Estudiante

Comprador: Ama de casa

Precio de la Compraventa: 7085.71 colones

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: 7085.71 colones

18)

Número de Presentación: 200402002048

Fecha de Constitución: 19 de enero del 2004

Vendedor: Radio Técnico

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: 25,000.00 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 29,500.00 colones

19)

Número de Presentación: 200402002087

Fecha de Constitución: 14 de enero del 2004

Vendedor: Oficios domésticos

Comprador: mecánico y jornalero

Precio de la Compraventa: \$ 3,000

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 3,000

20)

Número de Presentación: 200402002168

Fecha de Constitución: 12 de enero del 2004

Vendedor: Ama de casa

Comprador: Oficios domésticos

Precio de la Compraventa: \$2,000

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,000 +

Interés: 3 % mensual

Fue recuperada el 25 de febrero del 2004

21)

Número de Presentación: 200402002303

Fecha de Constitución: 21 de enero de 2004

Vendedor: Jornalero

Comprador: Agrónomo

Precio de la Compraventa: \$ 2,500

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 2,500

22)

Número de Presentación: 200402002500

Fecha de Constitución: 14 de enero del 2004

Vendedor: Licenciada en enfermería

Comprador: Electro – mecánico

Precio de la Compraventa: \$ 2,240.00

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 2,240.00

23)

Número de Presentación: 200402002592

Fecha de Constitución: 09 de diciembre del 2003

Vendedor: Empleada

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 2,300.00

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 3,128.00

Fue recuperada el 13 de mayo del año 2004 por la cantidad de \$ 5,450.00

Y era un derecho pro indiviso y adquirió los dos derechos

24)

Número de Presentación: 200402002672 Inmueble Rústico

Fecha de Constitución: 23 de enero del 2004

Vendedor: Comerciante

Comprador: Comerciante en pequeño

Precio de la Compraventa: 25, 000 colones ó \$ 2,857.14

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 3,885.71

25)

Número de Presentación: 200402002721

Fecha de Constitución: 23 de enero del 2004

Vendedor: Comerciante

Comprador: Comerciante en pequeño

Precio de la Compraventa: \$ 5,000.00

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 6,800.00

Fue recuperada, el 26 de mayo, del año 2004 por el precio de \$6,800.00

26)

Número de Presentación: 200302000969

Fecha de Constitución: 13 de enero del 2003

Vendedor: Empleado

Comprador: Agricultor

Precio de la Compraventa: \$ 4,800

Plazo para realizar la retroventa: 2 años

Precio de la retroventa: \$ 4,800+

Interés: 3% mensual

27)

Número de Presentación: 200302001130

Fecha de Constitución: 11 de enero del 2003

Vendedor: Domestica

Comprador: Lic. en Administración

Precio de la Compraventa: \$ 850

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: \$ 1,360

28)

Número de Presentación: 200302001313

Fecha de Constitución: 9 de enero de 2003

Vendedor: Comerciante

Comprador: Abogado

Precio de la Compraventa: 29,500 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 29,500 colones

29)

Número de Presentación: 200302001582

Fecha de Constitución: 13 de enero del 2003

Vendedor: Agricultor

Comprador: Relojero

Precio de la Compraventa: \$2,500

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$2,500+

Interés: 2% mensual

30)

Número de Presentación: 200302001721

Fecha de Constitución: 15 de enero del 2003

Vendedor: Motorista

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 2,057.14

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,797.71

31)

Número de Presentación: 200302002022

Fecha de Constitución: 20 de enero del 2003

Vendedor: Albañil

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: 55,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 10 meses

Precio de la retroventa: 71,500 colones

32)

Número de Presentación: 200302002430

Fecha de Constitución: 03 de abril del 2003

Vendedor: Empleado

Comprador: Empleado

Precio de la Compraventa: \$5,714.29

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: \$ 5,714.29 +

Interés: 3 % mensual + el 2 % por mora mensual

33)

Número de Presentación: 200302002851

Fecha de Constitución: 29 de enero del 2003

Vendedor: Contador

Comprador: Comerciante en pequeño

Precio de la Compraventa: 300,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 300,000 colones +

Interés: 1.5% mensual

34)

Número de Presentación: 200302002852

Fecha de Constitución: 22 de enero del 2003

Vendedor: Agricultor

Comprador: Relojero

Precio de la Compraventa: \$2,000

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,000 +

Interés: 3 % mensual

35)

Número de Presentación: 200302002857

Fecha de Constitución: 28 de enero del 2003

Vendedor: Mecánico

Comprador: Estudiante

Precio de la Compraventa: 3,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 5 meses

Precio de la retroventa: 7,000 colones

36)

Número de Presentación: 200302003137

Fecha de Constitución: 01 de febrero del 2003

Vendedor: Enfermera

Comprador: Ama de casa

Precio de la Compraventa: 92,050 colones

Plazo para realizar la retroventa: 21 meses

Precio de la retroventa: 92,050 colones

37)

Número de Presentación: 200302003645

Fecha de Constitución: 30 de diciembre del 2002

Vendedor: Doméstica

Comprador: Oficios Domésticos

Precio de la Compraventa: \$25,142.86

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: \$ 25,142.86

38)

Número de Presentación: 200302003742

Fecha de Constitución: 2 de febrero del 2003

Vendedor: Empleado

Comprador: Secretaria

Precio de la Compraventa: 22,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 25, 960 colones

39)

Número de Presentación: 200302004478

Fecha de Constitución: 04 de febrero del 2003

Vendedor: Empresario

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: 170,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 18 meses

Precio de la retroventa: 170,000 colones +

Interés: 2 % mensual

40)

Número de Presentación: 200302004575

Fecha de Constitución: 10 de febrero del 2003

Vendedor: Jornalero

Comprador: Profesor

Precio de la Compraventa: \$ 3,371

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 3,371

41)

Número de Presentación: 200302004576

Fecha de Constitución: 11 de febrero del 2003

Vendedor: Jornalero

Comprador: Profesor de inglés

Precio de la Compraventa: \$ 1,500

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: \$ 1,500

La recobró por el mismo precio

42)

Número de Presentación: 200302004644

Fecha de Constitución: 5 de febrero del 2003

Vendedor: Agricultor

Comprador: Costurera

Precio de la Compraventa: \$ 2,857.14

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,857.14 +

Interés: 3 % mensual

43)

Número de Presentación: 200302004796

Fecha de Constitución: 12 de febrero del 2003

Vendedor: Mecánico

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: 49,600 colones

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: 49,600 colones

La recuperó por el precio de \$ 5,228.57

44)

Número de Presentación: 200302004802

Fecha de Constitución: 05 de febrero del 2003

Vendedor: Agricultor

Comprador: Oficios Domésticos

Precio de la Compraventa: 3,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 3 meses

Precio de la retroventa: 3,900 colones

45)

Número de Presentación: 200302004803

Fecha de Constitución: 05 de febrero del 2003

Vendedor: Mecánico

Comprador: Estudiante

Precio de la Compraventa: 10,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 6 meses

Precio de la retroventa: 11,800 colones

46)

Número de Presentación: 200302005565

Fecha de Constitución: 18 de febrero de 2003

Vendedor: Contador

Comprador: Perito caficultor

Precio de la Compraventa: \$ 2,285.71

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 2,971.43

47)

Número de Presentación: 200302005566

Fecha de Constitución: 19 de febrero de 2003

Vendedor: Doméstica

Comprador: Secretaria

Precio de la Compraventa: \$ 3,428.57

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 4,662.80

48)

Número de Presentación: 200302005573

Fecha de Constitución: 19 de febrero de 2003

Vendedor: Empleado

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: 50,000 colones

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: 68,000 colones

49)

Número de Presentación: 200302005649

Fecha de Constitución: 19 de febrero del año 2003

Vendedor: Empleado y oficios domésticos

Comprador: Oficios domésticos

Precio de la Compraventa: \$ 34,545

Plazo para realizar la retroventa: 12 meses

Precio de la retroventa: 42, 835.80 colones

La recuperó por el mismo precio estipulado en el pacto

50)

Número de Presentación: 200302005655

Fecha de Constitución: 17 de febrero del año 2003

Vendedor: Oficios Domésticos

Comprador: Comerciante

Precio de la Compraventa: \$ 5,260

Plazo para realizar la retroventa: 1 año

Precio de la retroventa: \$ 5,260 +

Interés: 2 % mensual

ANEXO 6

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

Saludo: Reciba un cordial saludo de los integrantes del grupo que se encuentran realizando su proceso de grado sobre “La libre disposición del derecho de dominio frente a la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca”. Por su valiosa colaboración le agradecemos de antemano.-

Objetivo: “Determinar la aplicación, causas y efectos de la Compraventa con Pacto de Retroventa en relación al Derecho Real de Hipoteca, en base al principio constitucional de la Libre Disposición de los Bienes”.

Población: “Jueces, Notarios, Abogados y Registradores del departamento de Santa Ana”.-

LUGAR Y FECHA: _____

CARGO U OCUPACIÓN: _____

TIEMPO DE EJERCICIO DE LA PROFESIÓN: _____

PREGUNTAS

1- ¿El Pacto de Retroventa siendo una cláusula accidental dentro del contrato de compraventa qué efectos produce? _____

2- ¿La Compraventa con Pacto de Retroventa es siempre un acto voluntario?

SI _____ NO _____

PORQUÉ _____

3- ¿Si la respuesta anterior es negativa, considera que se viola el Principio de la Autonomía de la Voluntad en la Compraventa con Pacto de Retroventa?

4- En base a las respuestas anteriores ¿considera usted que se cumple el principio constitucional de la libre disposición del derecho de dominio al garantizar el pago del crédito mediante Compraventa con Pacto de Retroventa?

SI _____ NO _____

PORQUÉ _____

5- ¿Ha observado que en algunas ocasiones se utiliza la institución de la Compraventa con Pacto de Retroventa para novar un Mutuo?

6- ¿En su opinión cual es la causa para la constitución de una Compraventa con Pacto de Retroventa? _____

7- ¿Si su respuesta anterior fue que la causa para la celebración de la Compraventa con Pacto de Retroventa es evitar una hipoteca y sus consecuencias, para tener una mejor garantía; explique porqué lo considera así?

8- A su criterio, ¿Cuáles son las ventajas de utilizar la Compraventa con Pacto de Retroventa respecto al Mutuo Hipotecario?

9- ¿Existirán desventajas al constituir una Compraventa con Pacto de Retroventa, en relación al Derecho Real de Hipoteca?

SI _____ NO _____

¿Cuáles son? _____

10- ¿Considera usted que el uso de la Compraventa con Pacto de Retroventa esta logrando mayor aplicación práctica? _____

11- ¿En la Compraventa con Pacto de Retroventa se puede estipular un precio superior o diferente al de la venta? _____

12- ¿En qué casos esta estipulación puede dar lugar a un acto de usura oculto?

13- ¿Cuáles considera usted que son los efectos que se producen al finalizar el plazo para ejercer el Pacto de Retroventa?
