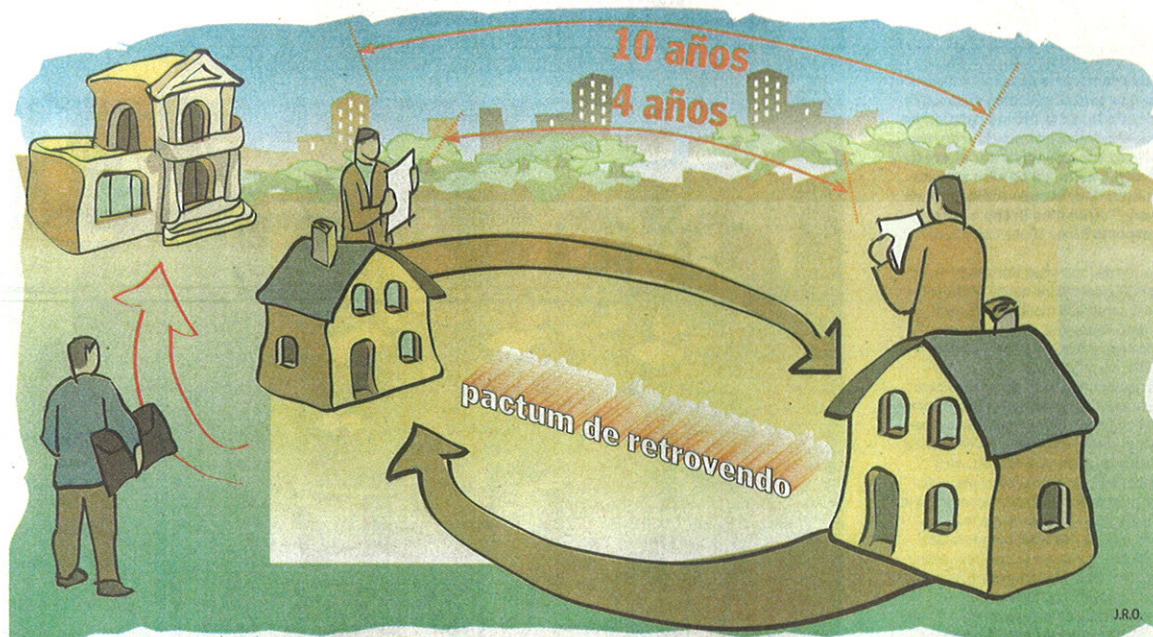


## GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN &amp; OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



EN pasadas colaboraciones ya tratamos el tema de los retractos legales con especial referencia al retracto de comuneros y colindantes. Hoy nos centraremos en el denominado retracto convencional o, más conocido a nivel práctico como «venta con pacto de retro o retroventa».

Como su propio nombre indica, el retracto convencional trae su causa en un pacto entre las partes contratantes a diferencia del retracto legal que tiene su fundamento en una norma. Concretamente, la compraventa con pacto de retro (retroventa, venta de garantía, etc.) es aquella que tiene lugar cuando el vendedor se reserva en el contrato de compraventa el derecho a recuperar la cosa vendida en un momento posterior. La finalidad de esta modalidad de retracto, que necesariamente deberá formalizarse simultáneamente con la compraventa, radica en constituir un claro medio de financiación para el vendedor, pues mediante la venta del inmueble, el vendedor obtiene dinero (normalmente destinado a cubrir obligaciones económicas acuciantes) que, si es reembolsado al comprador en el plazo pactado, permite la recuperación de la propiedad del inmueble (retroventa). Caso de no producirse la devolución del precio, el comprador adquiere el dominio de la finca por caducidad del derecho a recuperarla. Sin embargo, a pesar de emplearse como medio de financiación privada, en el retracto convencional el vendedor no se obliga a devolver el precio ni el comprador puede compeler a

## EL RETRACTO CONVENCIONAL O PACTO DE RETROVENTA

aquél a que lo devuelva. En definitiva, no es un préstamo ya que no nace derecho de crédito alguno y su ejercicio queda a la exclusiva voluntad del vendedor.

La principal diferencia entre el retracto legal y el convencional radica en la voluntariedad de éste, dado que, como indicamos anteriormente, su nacimiento deriva no de una norma sino de la voluntad de las partes que establecen el pacto de retrovendo, en que éste último se actúa a voluntad del vendedor; dentro del plazo por el precio convenido con independencia de que exista o no el propósito de enajenar por el actual propietario, cuyo derecho aparece sometido a condición resolutoria, pudiendo dirigirse, como veremos, contra ese comprador o contra cualquier otro adquirente. Otra diferencia importante es que los retractos legales están dotados por la Ley de una eficacia superior a la que el Registro les pueda proporcionar, por lo que es innecesaria e inútil su inscripción. Por el contrario, en el retracto convencional las partes pueden pactar la inscripción. Efectivamente, esta modalidad es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad (de hecho, conforme al artículo 107-8 de la Ley Hipotecaria se considera un derecho enajenable e hipotecable), en cuyo caso

dispondrá de eficacia «erga omnes», de manera que el vendedor puede ejercitar su acción de retracto contra el comprador, sus herederos y contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador. Sin embargo, las partes pueden conceder al retracto convencional naturaleza de derecho personal excluyéndolo de la inscripción registral. En tales casos, los terceros adquirentes que inscriban su título no se verán afectados ante un eventual ejercicio de la acción de retracto.

El ejercicio de la acción derivada del retracto convencional podrá llevarse a cabo por el vendedor; sus herederos, la persona a quien se haya transmitido su derecho (a título oneroso o gratuito) o incluso por los acreedores del vendedor (eso sí, en este caso cumpliendo lo establecido para la excusión de los bienes del deudor).

A efectos del ejercicio de la acción, los requisitos a cumplir son básicamente los siguientes:

El vendedor deberá reembolsar al comprador el precio de venta así como de los gastos del contrato y de cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, como los gastos necesarios y útiles hechos por el comprador en la cosa vendida. Dicho reembolso

deberá efectuarse a través de la oportuna consignación del importe total en caso de no ser aceptado voluntariamente o, en su caso, de su afianzamiento en sede judicial.

El ejercicio de la acción produce la resolución de la compraventa realizada (a modo de ejercicio de una condición resolutoria) recuperando el vendedor el dominio del inmueble, sustituyendo al comprador en todos los derechos y obligaciones del comprador retraído.

El retracto deberá ejercitarse conforme a lo pactado, que nunca puede superar un plazo de 10 años, y en caso de ausencia de pacto, el plazo será de 4 años desde la fecha del contrato. Cabe la prórroga del plazo pactado, si bien nunca podrá superar e total de 10 años antes señalado.

Transcurrido el plazo legal o convencional sin hacerse uso del retracto, el comprador adquiere de forma irrevocable el dominio del inmueble por caducidad del derecho a recuperarla.

Finalmente, el Código Civil establece varios supuestos especiales respecto a algunos supuestos de compraventa con pacto de retro como el caso de la venta de finca perteneciente a varios dueños proindiviso; pluralidad de herederos del vendedor; pluralidad de herederos del comprador y adjudicación de la totalidad de la finca, que, por razones de espacio, no vamos a detenernos en examinar pero que, en cualquier caso, facilitan el ejercicio de la acción de retracto en supuestos de cierta complejidad.

J.R.O.