

44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – Cariló, 13 a 16 de mayo de 2026

TITULO DEL TRABAJO: VIGENTES, AUNQUE OLVIDADOS: PACTOS DE RETROVENTA Y REVENTA COMO HERRAMIENTAS JURIDICAS DISPONIBLES EN LA PRACTICA NOTARIAL

TEMA IV: Nuevas posibilidades de garantía en la realización de negocios jurídicos.

Coordinadora: Notaria Zulma A. Dodda

Subcoordinadora: Notaria Barbara Drake

Categoría: Trabajo individual

Autora: Notaria Guadalupe Astrid TARAPOW

Correo electrónico: guadalupetarapow@gmail.com

SUMARIO: I. PONENCIAS. II. INTRODUCCION. III. PACTO DE RETROVENTA. IV. PACTO DE REVENTA. V ASPECTO REGISTRAL. VI. CONCLUSION. VII. BIBLIOGRAFIA.

— “Lo viejo funciona, Juan”

Serie. Temporada 1, 2025: “El eternauta”

INDICE:

Página

| | | |
|------|---------------------|----|
| I. | PONENCIAS | 4 |
| II. | INTRODUCCION | 5 |
| III. | PACTO DE RETROVENTA | 5 |
| IV. | PACTO DE REVENTA | 11 |
| V. | ASPECTO REGISTRAL | 14 |
| VI. | CONCLUSION | 15 |
| VII. | BIBLIOGRAFIA | 17 |

I. PONENCIAS

1.- Los pactos de reventa y retroventa, pese a su escasa utilización en la práctica contemporánea, constituyen institutos plenamente vigentes cuya previsión normativa impone su consideración como herramientas idóneas por parte del notariado, en función de las particularidades del caso concreto.

2.- La compraventa con pacto de retroventa se configura como un instrumento jurídicamente apto para la obtención de liquidez inmediata, permitiendo al transmitente reservarse la facultad de recomponer su patrimonio mediante la readquisición del bien en condiciones previamente pactadas.

3.- La compraventa con pacto de reventa se configura como una herramienta de flexibilización de la inversión inmobiliaria, al permitir al adquirente evaluar la viabilidad económica del negocio sin quedar definitivamente vinculado al activo.

4.- La escasa utilización de los pactos de reventa y retroventa no obedece a su falta de utilidad, sino a una omisión en su consideración por parte de la práctica notarial, lo que importa una renuncia injustificada a herramientas normativamente vigentes y funcionalmente eficaces.

II.- INTRODUCCION.

Muchas veces se afirma que las soluciones jurídicas surgen de la innovación, de la búsqueda de respuestas disruptivas frente a nuevas realidades. Sin embargo, no siempre es necesario crear nuevas herramientas: en numerosos supuestos el propio ordenamiento ya ofrece soluciones que, por diversas razones, han caído en desuso.

En este contexto, los pactos de reventa y retroventa -expresamente previstos desde el Código Civil de Velez Sarfield y receptados en el Código Civil y Comercial de la Nación- constituyen institutos que, pese a su escasa utilización en la práctica contemporánea, conservan plena vigencia normativa y aptitud funcional.

El presente trabajo se propone, desde una mirada notarial, revalorizar estas figuras, destacando su potencial como herramientas idóneas para dar respuesta a determinadas necesidades negociales, en particular en contextos donde se requieren mecanismos flexibles de financiación, liquidez o evaluación de inversiones.

En tal sentido, la hipótesis que se sostiene, es que la escasa utilización de estos pactos no responde a su falta de utilidad, sino a una insuficiente exploración de sus posibilidades dentro de la práctica notarial

III.- PACTO DE RETROVENTA:

El artículo 1163 del Código Civil y Comercial de la Nación establece: *Pacto de retroventa. Pacto de retroventa es aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos. El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.*

De la redacción del artículo, podemos afirmar que en el pacto de retroventa es el vendedor quien se reserva la facultad de recuperar el inmueble vendido, restituyendo el mismo precio o en un porcentaje mayor o menor, conforme acuerde con el comprador. El plazo máximo es de 5 años para inmuebles, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1167 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Otro de los elementos que surgen de la redacción del artículo 1163, se refiere a que se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria. Los efectos de la compraventa sujeta a condición resolutoria se encuentran regulados en el

artículo 1169 y enuncia: *“La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o en su caso, la inscripción registral, solo tramite el dominio revocable.”*

A modo de repaso, la condición resolutoria en el Código Civil y Comercial de la Nación es una modalidad de los actos jurídicos por la cual las partes subordinan la extinción de un derecho ya adquirido a un hecho futuro e incierto. Si la condición se cumple, el derecho se extingue, obligando a las partes a restituirse lo recibido. El artículo 348 del citado código, en su segundo párrafo enuncia que *“Si se hubiera determinado efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de esta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido”*. De dicha redacción y de lo previsto en el artículo 1967 del citado código, se puede interpretar que las partes son las que tienen la potestad de decidir si la condición resolutoria tendrá o no efecto retroactivo.

Citando a Marcelo Urbaneja¹, *“el dominio revocable es uno de los tres casos de dominio imperfecto...y más allá de las circunstancias que lo generan, acaecidas ellas, el dominio se extingue para su titular y retorna a quien lo transmitió, sujetándolo a la concurrencia de esos eventos (art. 1965). En este marco, entonces, los pactos que traigan aparejado un dominio revocable implicarán la generación de un título observable (cuando se trate de una condición, esto ocurrirá solo hasta que eventualmente se adquiera la certeza de la irrevocabilidad), por cuanto todos los derechos reales que transmita o constituya el adquirente se extinguirán ante el acaecimiento de la causal resolutoria (art. 1969). Esos adquirentes de derechos (v. gr., un nuevo comprador o un acreedor hipotecario) no podrán ampararse en el art. 392, por cuanto este protege ante la invalidez del primer acto y aquí se trata de actos válidos. Según lo dispuesto por los arts. 1946 y 1965, el dominio será revocable cuando esté sujeto a extinguirse al cumplimiento de una condición o plazo, ambos resolutorios.”*

Marcelo Urbaneja, con su habitual claridad, explica que *“La expresión “títulos observables”, de antiguo linaje en la práctica inmobiliaria argentina, evoca gráficamente la idea de títulos suficientes para adquirir derechos reales inmobiliarios sobre cosa propia que se encuentran expuestos a una acción con efectos reipersecutorios, la que, según diversas eventualidades, podrá o no concurrir. Su*

¹ Autor/es: Urbaneja, Marcelo Eduardo El Derecho, [267] - (08/04/2016, nro 13.931) [2016] Los “títulos observables”, las adquisiciones a non domino, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación

contracara son los “títulos perfectos”, es decir, aquellos que no se encuentran sometidos a ese riesgo. Más esporádicamente, la primera categoría es aludida como “títulos imperfectos”, con intención de subrayar el contraste con la última expresión. Las circunstancias que originan esa reipersecutoriedad resultan variadas, y aquí nos proponemos concluir que, en el régimen legal imperante, la falta de pago del precio en una compraventa inmobiliaria no configura una causal de la mentada observabilidad, como sí lo era en el sistema precedente, según la visión predominante.”

Prosiguiendo con la cita a Marcelo Urbaneja que “En el caso de la condición, la revocación se tendrá por operada al momento en que ocurrió el evento resolutorio... Otro tópico expuesto atañe a los efectos de la revocación en relación con el tiempo. Si la revocación es retroactiva, de su mano caen los actos jurídicos que hubiera realizado el adquirente del dominio revocable y sus sucesores (art. 1969); si no lo es, aquellos subsisten y el antiguo dueño, hoy revocante, debe soportarlos. Como el actual art. 1969 no formula distinciones, debe considerarse que los actos desplazados serán los de disposición y también los de administración; en cuanto a los frutos, debe estarse a lo dispuesto por el art. 1935 y concordantes. Atiéndase que, en materia inmobiliaria y en virtud de la publicidad cartular, los sucesores nunca podrán ser de buena fe si el carácter revocable del dominio surgía del título que lo originó. Como el actual art. 1969 no formula distinciones, debe considerarse que los actos desplazados serán los de disposición y también los de administración; en cuanto a los frutos, debe estarse a lo dispuesto por el art. 1935 y concordantes. Atiéndase que, en materia inmobiliaria y en virtud de la publicidad cartular, los sucesores nunca podrán ser de buena fe si el carácter revocable del dominio surgía del título que lo originó”.

Por último, Urbaneja explica que “El pacto de reventa, en cambio, no origina un título observable, más allá de la indicación legal de aplicar las normas de la condición resolutoria (art. 1164) y, por lo tanto, del dominio revocable (arts. 1169, 1946 y 1965). Es que, si la facultad de resolver la adquisición efectuada es del propio comprador, cuando él la transmite nuevamente este nuevo adquirente tiene un dominio perfecto. Y esto ocurre tanto sea que la transmite al vendedor en ejercicio de la reventa como si la transmitiera a cualquier tercero (inclusive al vendedor pero sin ejercer la reventa, sino como una nueva compraventa).

En suma, en el caso de haber comprado con pacto de reventa, el título es observable solo mientras el inmueble permanece en el patrimonio del comprador, pues la revocación del dominio adquirido dependerá exclusivamente de su propia

decisión. Cuando ese comprador lo haya transmitido a cualquier persona, el nuevo adquirente será titular de un dominio perfecto.”

Las cláusulas que corresponde estipular con motivo de la incorporación de un pacto de retroventa, son: el plazo para ejercer el pacto -máximo 5 años y si establecieran un plazo mayor, se considera reducido a ese plazo máximo-, y que si no lo ejerce, queda el dominio pleno en cabeza del comprador; a través de qué medio se va a efectuar la notificación al comprador de su deseo de readquirir el inmueble: carta documento o acta notarial de notificación estableciendo un domicilio para dicha comunicación, o si será por mensaje de texto o de audio cierta app mensajería a determinado número de teléfono; intimar al comprador a comparecer ante determinado escribano, que designara la parte vendedora, con la consecuente restitución de la posesión y del precio recibido en la escritura de compraventa, estableciendo si recibirá el mismo exacto precio abonado, o el precio reducido o aumentado, y en qué proporción. Otra cláusula a considerar por las partes, es determinar si la retransmisión con motivo del pacto de retroventa tendrá efectos retroactivo o no. ¿Por qué resultaría importante establecer uno u otro efecto? Pues las consecuencias son muy distintas: En caso que tenga efecto retroactivo, la vendedora readquirirá el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por la compradora. Por el contrario, en caso de no pactar el efecto retroactivo, al vendedor originario, le serán oponibles los actos jurídicos realizados por la compradora.²

Una ventaja atractiva para el vendedor originario, de la compraventa con pacto de retroventa, es la posibilidad de pactar que si la compradora originaria no comparece a otorgar la escritura traslativa de dominio, incurrirá en mora de pleno derecho y será pasible de una multa diaria de determinada cantidad de pesos o dólares que se compensarán con el precio que deba restituir la parte vendedora originaria, hasta el efectivo cumplimiento de las obligaciones. Esta cláusula beneficiaria al vendedor frente a un comprador reticente a restituir el inmueble puesto que con cada día de demora, se disminuye por compensación el precio a abonar por el vendedor originario.

Esta figura resulta muy practica para cuando el titular de un inmueble necesita liquidez y no desea solicitar un crédito bancario tradicional que implicaría tener que devolver capital e intereses en un plazo inmediato y pagar cuotas con una periodicidad que a veces se hace insostenible y provocaría eventualmente la ejecución del crédito y la subasta del inmueble. Utilizando el pacto de retroventa, el vendedor podría utilizar

² “Derecho notarial practico”, Segunda Edición actualizada, ampliada y aumentada, 2023, Tomo II, página 105, Director Mariano Esper. Autores: Maria Luz Casazza, Maria Cesaretti, Ian Nicolas Chejanovich, Mariano Esper, Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutiagoity, Silvia Maela Massiccioni, Javier Hernan Moreyra, Pilar Rodriguez Acquarone.

el precio recibido por la venta del inmueble para saldar sus deudas o invertirlo con libertad durante el plazo estipulado, y siempre con la intención de recuperar el inmueble cuando mejoren sus finanzas o recupere su liquidez. Antes del vencimiento del plazo acordado, si así lo quisiera, notificará la intención de recuperar el inmueble devolviendo el precio convenido (en más o en menos).

En ciertas ocasiones, la figura ha sido conceptualizada como un mecanismo susceptible de instrumentar supuestos de simulación o de servir como garantía encubierta de operaciones crediticias, eventualmente encubridoras de prácticas usurarias; empero, tales desviaciones en su aplicación no constituyen fundamento suficiente para su descalificación ni para su exclusión del tráfico jurídico, en tanto responden a un uso disfuncional que no resulta inherente a su naturaleza ni a su finalidad típica. Siguiendo esta línea de interpretación, no corresponde presumir que toda venta con pacto de retroventa conlleve, para el adquirente, el riesgo de una ulterior declaración de simulación. Antes bien, la jurisprudencia ha sido conteste en exigir una acreditación estricta e inequívoca de los extremos configurativos de la simulación. En tal sentido, la Cámara Nacional en lo Civil Sala I, en el fallo Dukarevich del año 2020³, ha sostenido que en ausencia de prueba concluyente de dichos presupuestos, no resulta procedente descalificar el negocio bajo tal calificación, lo cual contribuye a dotar de previsibilidad y seguridad jurídica a la figura.

En consecuencia, sólo ante supuestos debidamente acreditados -mediante prueba categórica-, cabría habilitar una declaración judicial de simulación. Fuera de tales hipótesis, la utilización de esta herramienta comercial se presenta como plenamente válida y jurídicamente segura dentro del tráfico comercial.

Otro supuesto en que el asesoramiento notarial adquiere una relevancia superlativa, se presenta en aquellos casos en que la compraventa con pacto de retroventa -utilizada de manera indebida- puede erigirse en un vehículo idóneo para la configuración de maniobras fraudulentas de un cónyuge en contra del otro. Se trata de hipótesis en las cuales un instrumento jurídicamente válido es empleado con una finalidad ajena a la prevista por el legislador, desnaturalizando así su función económica y jurídica.

A modo de ejemplo, puede considerarse el caso en que uno de los cónyuges, bajo régimen de comunidad de bienes, resulta ser titular dominial de un inmueble. Con el deliberado propósito de sustraerlo de las consecuencias patrimoniales de una futura

³ Partes: Dukarevich S.A. c/ Campbell Brígida Patricia María | Escrituración Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala/Juzgado: I Fecha: 23-oct-2020 Cita: MJ-JU-M-129030-AR | MJJ129030 Producto: MJ

ruptura – propósito que, lejos de ser intuitivo, evidencia la intervención de un asesoramiento jurídico orientado a ese resultado- decide enajenarlo, con el asentimiento correspondiente, mediante una compraventa con pacto de retroventa, fijando un plazo para invocar el pacto de 3 años.

Posteriormente, y conforme a lo premeditado, el divorcio se produce dentro de ese lapso. Llegado el momento de invocar el pacto, el vendedor originario, -ya en condición de ex cónyuge-, requiere al comprador la retransmisión del inmueble, con el pago simultáneo del precio en los términos pactados. Por esta segunda transmisión de dominio, el vendedor originario (ahora adquirente), ingresaría a su patrimonio el mismo bien que había transmitido, pero ahora con carácter de propio o personal (conforme a su nuevo estado civil de divorciado).

En tutela de la parte potencialmente más vulnerable, -esto es, el cónyuge asintiente-, se impone que, en el marco de la audiencia notarial de asesoramiento previa a la instrumentación de la compraventa con pacto de retroventa, el notario explique de modo claro y suficiente, los riesgos jurídicos que aquel asume al prestar su asentimiento en una operación de tal naturaleza, en particular en lo que respecta a las eventuales consecuencias patrimoniales derivadas de un ulterior divorcio. La intervención notarial no puede limitarse a una verificación meramente formal de los requisitos del acto, sino que exige una actuación diligente, orientada a detectar y prevenir posibles supuestos de fraude o abuso del derecho, en resguardo de la finalidad del instituto y de los intereses legítimos de las partes involucradas.

En definitiva, cuando una figura jurídica es utilizada para alcanzar resultados que el ordenamiento no solo no promueve, sino que procura evitar, ya no se está frente a un ejercicio legítimo de la autonomía de la voluntad, sino ante una desviación funcional que el derecho no puede convalidar.

Lejos de descalificarlo, el hecho de que el pacto de retroventa pueda ser utilizado de manera abusiva, no lo convierte en una figura sospechosa, sino en una herramienta que pone en relieve la necesidad de su correcta comprensión y aplicación. Allí donde algunos ven un riesgo, el operador jurídico atento advierte una oportunidad: la de transformar un activo inmovilizado en liquidez, sin apartarse del marco legal. El desafío no es evitar el instituto, sino utilizarlo con rigor. Porque el problema nunca es la herramienta, sino la mano que la emplea.

IV.- PACTO DE REVENTA.

En el pacto de reventa, la situación es la inversa: (Art. 1164, CCCN) Es el comprador quien se reserva la posibilidad de devolver la cosa adquirida, obligando al vendedor a restituir el precio, con el incremento o disminución pactados. Es una cláusula accidental de la compraventa sujeta a condición resolutoria, con plazos máximos de 5 años (inmuebles) o 2 años (muebles) (artículo 1167 CCCN).

En el marco de la instrumentación de un pacto de reventa dentro de una compraventa, resulta necesario prever las siguientes cláusulas y estipulaciones: el plazo para que la compradora ejerza su derecho a restituir el inmueble adquirido: Si acaeciera el vencimiento del plazo y la compradora no hubiera efectuado notificación fehaciente al vendedor de la intención de ejercer ese derecho, el dominio quedara definitivamente establecido para la compradora. Otro aspecto importante es como se efectuará la notificación por parte de la compradora: si se hará por carta documento o acta de notificación notarial al domicilio especial constituido por el vendedor en la misma escritura, o si prefieren establecer que será notificación suficiente el envío de un mensaje de whatsapp (por nombrar una app de mensajería) o mensaje de texto a determinado número telefónico, o el envío de un email a una dirección de correo electrónico, la que deberá contener la manifestación expresa de la intención de restituir el dominio del inmueble, de percibir las sumas correspondientes y la citación a otorgar la escritura traslativa de dominio ante el notario que designe la compradora con la consecuente restitución de la posesión del inmueble, todo ello a cumplirse en un plazo de determinada cantidad de días⁴. Deben pactar también qué suma va a restituir la vendedora: si va a restituir el mismo precio, o más del precio recibido o menos del precio recibido oportunamente. Esa suma importara para la compradora compensación por todo concepto, y comprensiva de mejoras, arreglos, reparaciones, de cualquier tipo que haya realizado en el inmueble. La parte compradora originaria, luego de la notificación, queda constituida en tenedora/poseedora a nombre del dueño y deberá otorgar la escritura traslativa de dominio, restituir la posesión y percibir el importe total pactado en un plazo de determinada cantidad de días. Vencido el plazo pactado, la vendedora incurrirá en mora de pleno derecho haciéndose pasible de una multa en pesos/dólares por cada día de retraso en el cumplimiento de las obligaciones

⁴ Derecho notarial practico", Segunda Edición actualizada, ampliada y aumentada, 2023, Tomo II, página 108, Director Mariano Esper. Autores: Maria Luz Casazza, María Cesaretti, Ian Nicolas Chejanovich, Mariano Esper, Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni, Javier Hernan Moreyra, Pilar Rodriguez Acquarone..

convenidas y hasta el efectivo pago. Dicha multa se sumará al precio que deberá restituir la vendedora a la compradora.

Como ya mencionamos previamente al hablar del pacto de retroventa, aquí también sería conveniente efectuar la previsión respecto del efecto retroactivo o no, recordando que conforme lo admite expresamente el artículo 1967 el efecto retroactivo puede ser renunciado (“...tiene efecto retroactivo, excepto que lo contrario surja del título de adquisición...”) ⁵. Por un lado, la consecuencia sería que en caso de operar la revocación de dominio con efecto retroactivo, la vendedora readquirirá el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por la compradora (por ejemplo, si constituyó una hipoteca, o locado o se le hubiera anotado una medida cautelar), todas estas situaciones caerían frente a la retransmisión al vendedor. ⁶ Por el contrario, si acordaron que no tendrá efectos retroactivos, le serán oponibles a la vendedora los actos jurídicos realizados por la compradora.

También sería conveniente establecer el estado en que deberá encontrarse el inmueble al momento de la restitución: estado de uso, conservación, ocupación. ⁷

Por último, sería importante agregar a cargo de quien estarán los gastos de escrituración, cedula catastral y demás gastos que pudieran surgir con motivo del ejercicio del pacto de reventa.

¿En qué casos resulta especialmente valiosa esta figura? Puede pensarse, por ejemplo, en quien desea emprender un negocio, pero aún no cuenta con certeza sobre su viabilidad o proyección. En este tipo de escenarios, la locación suele presentar limitaciones significativas: la incertidumbre en la renovación del contrato, la eventual imposibilidad de acordar un nuevo canon locativo y el riesgo de tener que trasladar la actividad – con la consiguiente pérdida de clientela – constituyen factores que atentan contra la estabilidad del emprendimiento.

Frente a ello, el pacto de reventa ofrece una alternativa superadora. Permite al interesado adquirir un inmueble y desarrollar allí su actividad, pero sin quedar definitivamente atado a la inversión. En otras palabras, convierte una decisión rígida – como la compra de un inmueble – en una decisión flexible y estratégicamente reversible.

⁵ Calificación y configuración Notarial. Directores: Ignacio E Alterini y Francisco J Alterini. Tomo II. Autores: F.J. Alterini, Chejanovich, Daguerre, Dallaglio, Esper, Frontini, Giralt Font, Lamber, Linares de Urrutigoity, Otero, Rodríguez Acquarone, Sabene, Soligo Schuler, Urbaneja, Zavala, Edición 2023, Thomson Reuters, La Ley

⁶ Idem 5

⁷ Derecho notarial practico”, Segunda Edición actualizada, ampliada y aumentada, 2023, Tomo II, página 108, Director Mariano Esper. Autores: Maria Luz Casazza, Maria Cesaretti, Ian Nicolas Chejanovich, Mariano Esper, Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni, Javier Hernan Moreyra, Pilar Rodríguez Acquarone.

Porque, en definitiva, no se trata solo de adquirir un inmueble, sino de comprar con una puerta de salida: invertir sin quedar atrapado.

El avance tecnológico ha acelerado los procesos de obsolescencia y ha reconfigurado de manera decisiva los hábitos de consumo, desplazando el eje desde la titularidad hacia el acceso y el uso y goce de los bienes. Ya no se trata de poseer, sino de disponer cuando se necesita y desprenderse sin fricción cuando deja de ser funcional.

Este cambio de paradigma encuentra una expresión nítida en la expansión de las modalidades de contratación a distancia, canalizadas a través de aplicaciones y redes sociales, que permiten acceder a productos – incluso provenientes del exterior- a menor costo y con plazos de entrega directa a domicilio cada vez más acotados. La inmediatez, la comparabilidad y la ausencia de ataduras redefinen así las reglas del consumo contemporáneo.

En consonancia con esta tendencia, incluso practicas históricamente asociadas a la presencialidad, como la adquisición de indumentaria previa prueba de talle y comodidad, han sido progresivamente desplazadas por estas nuevas lógicas, donde la experiencia física deja de ser condición y pasa a ser, en todo caso, una opción residual.

Frente a este panorama, cabe también cuestionar si la explotación de un local o establecimiento físico de comercialización, mantiene actualmente su rentabilidad o si, por el contrario, tiende a tornarse obsoleta. Es precisamente en este punto donde el pacto de reventa revela su verdadera utilidad, en tanto permite al comprador originario (vendedor a partir de la utilización del pacto de reventa) transformar un activo ilíquido, como lo es el inmueble adquirido, en líquido, mediante la percepción del precio pactado para el caso de la retransmisión.

Ahora bien, la funcionalidad del instituto no puede ser analizada sin considerar los riesgos que le son inherentes. En términos concretos, el principal riesgo del pacto de reventa radica en la eventual falta de cumplimiento por parte del vendedor originario al momento de abonar el precio al comprador originario. En efecto, si llegado ese momento no cuenta con los fondos suficientes, el comprador no se encuentra jurídicamente obligado a retransmitir el dominio, en tanto la eficacia del pacto se halla supeditada al pago íntegro del precio en las condiciones estipuladas en la escritura. Del mismo modo, tampoco puede exigírsele la aceptación de modalidades de pago distintas – como el pago en cuotas – si ellas no hubieran sido expresamente previstas.

Sin embargo, aun en la hipótesis de verificarse este escenario – que podría

considerarse el más desfavorable desde la perspectiva del comprador originario- ello no se traduce necesariamente en una consecuencia negativa para este último. Esto es así porque en ese caso, el comprador originario podría disponer del inmueble, enajenándolo a un tercero. En tal supuesto, la transmisión de dominio a favor del nuevo adquirente revestirá carácter de perfecto – en contraposición al dominio revocable que ostentaba el comprador inicial -, consolidándose de este modo la situación jurídica del bien en cabeza del tercero. Así, el comprador, que incluso podría vender el inmueble aun antes de cumplidos los 5 años, no solo neutraliza el riesgo del eventual incumplimiento del pago del precio por parte del vendedor, sino que además dispone de una vía eficaz para recuperar total o parcialmente, la inversión realizada.

En definitiva, el pacto de reventa, lejos de configurarse como una figura residual o de aplicación meramente excepcional, se presenta como un instrumento jurídicamente válido y económicamente funcional, capaz de adaptarse a las nuevas dinámicas del mercado. Su adecuada estructuración permite articular intereses contrapuestos sin desnaturalizar la lógica de la compraventa, consolidándose así como una herramienta apta para dar respuesta a las actuales necesidades de liquidez y dinamismo del tráfico jurídico.

V.- ASPECTO REGISTRAL

Como ya mencionaba Urbaneja⁸, deben contemplarse las conclusiones arribadas en el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Rosario, Provincia de Santa Fe, entre el 22 y el 24 de octubre de 2015, cuyo tema 1...se abocó al tratamiento de “Aspectos registrales del dominio fiduciario y dominio revocable. Distintos supuestos”. Allí, por mayoría, se indicó: “El carácter revocable del dominio resulta oponible a toda clase de terceros, sin distinción, si surge del instrumento registrado. No es necesario, para lograr esa oponibilidad, que dicho carácter revocable surja de las constancias registrales. Todos los terceros deben informarse del alcance de la situación registrada a través de la consulta del instrumento registrado o de su matriz, según el caso. Si no procedieran de esta manera, carecerían de la buena fe exigida por el ordenamiento jurídico (arts. 9 y 961 del Código Civil y Comercial de la Nación); y de manera específica, los arts. 1893 y 1166⁹ del Código Civil y Comercial

⁸ IDEM 5

⁹ Art 1166: Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo. Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a

de la Nación y 12 y 33 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria corroboran esta interpretación. Esta conclusión es concordante con lo resuelto al respecto en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Santa Fe, provincia homónima, en el año 2009”.

Continúa expresando Urbaneja, que “Esto no significa que no preste utilidad que el registro vuelque en sus constancias el carácter revocable del dominio (mediante solicitud específica del notario si así lo exige su régimen de rogación –arts. 6 y 7, LNRI–, como ocurre en Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Significa que, si así no se procediera, el plexo normativo indicado termina por hacerlo oponible de todos modos, por lo que no cabe agotar el análisis en la información registral.

La noción se agudiza en el ámbito notarial, por cuanto ahora ha recibido expresa consagración legislativa la tesis rotunda y acabadamente preponderante que en el régimen precedente postulaba la necesidad de realizar el estudio de títulos para invocar buena fe a los fines de ciertos títulos observables (art. 1902 y doctrina de los arts. 392, 2260 y 1138, vigorizada en el ámbito de la responsabilidad por el art. 1725, que reproduce las ideas del antiguo art. 902 del cód. civil).”

El notario por lo tanto, deberá rogar expresamente la registración del pacto de reventa o retroventa, ya que a diferencia de la compraventa con saldo de precio sin hipoteca, dichos pactos tienen publicidad registral y no solo cartular.

VI.- CONCLUSION

En conclusión, aunque los pactos de reventa y retroventa no integren la práctica negocial cotidiana, su escasa frecuencia de utilización no disminuye ni su valor jurídico ni su potencial funcionalidad. Por el contrario, su expresa previsión en el Código Civil y Comercial de la Nación impone al notariado el deber de no relegarlos al olvido, sino de conservarlos como herramientas plenamente vigentes, disponibles para ser empleadas cuando las particularidades del caso concreto así lo requieran.

Prescindir de estos institutos por su falta de utilización no constituye prudencia, sino una renuncia injustificada a los recursos que el propio ordenamiento jurídico pone a disposición. No es el derecho el que se vuelve obsoleto, sino la mirada de quien decide no utilizarlo. Allí donde existen soluciones normativamente previstas, el operador

terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

jurídico no puede limitarse a ignorarlas: debe conocerlas, comprenderlas, y, sobre todo, tener la capacidad de aplicarlas con inteligencia y oportunidad.

En definitiva, la vigencia de una figura jurídica no depende de su novedad, ni de su frecuencia de uso, sino de su aptitud para dar respuesta a necesidades concretas. Y es precisamente en los contextos de transformación – como el actual – donde estas herramientas revelan toda su potencia. Por ello, los pactos de reventa y retroventa no son vestigios de un derecho en retirada, sino expresiones de un sistema que, bien interpretado, sigue ofreciendo soluciones eficaces.

Porque, en última instancia, un derecho que olvida sus propias herramientas no evoluciona: se empobrece. Y un notariado que no las utiliza, renuncia –sin justificación– a una parte esencial de su función.

VII.- BIBLIOGRAFIA

- Urbaneja, Marcelo Eduardo El Derecho, [267] - (08/04/2016, nro 13.931) [2016] Los "títulos observables", las adquisiciones a non domino, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación.

-Dukarevich S.A. c/ Campbell Brígida Patricia María | Escrituración Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala/Juzgado: I Fecha: 23-oct-2020 Cita: MJ-JU-M-129030-AR | MJJ129030 Producto: MJ

- Derecho notarial practico”, Segunda Edición actualizada, ampliada y aumentada, 2023, Tomo II, Director Mariano Esper. Autores: Maria Luz Casazza, Maria Cesaretti, Ian Nicolas Chejanovich, Mariano Esper, Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni, Javier Hernan Moreyra, Pilar Rodriguez Acquarone. Editorial Thomson Reuters – La ley

-Calificación y configuración Notarial. Directores: Ignacio E Alterini y Francisco J Alterini. Tomo II. Autores: F.J. Alterini, Chejanovich, Daguerre, Dallaglio, Esper, Frontini, Giralt Font, Lamber, Linares de Urrutigoity, Otero, Rodriguez Acquarone, Sabene, Soligo Schuler, Urbaneja, Zavala, Edición 2023, Thomson Reuters, La Ley