**Modifica el Código Civil, regulando el monto del reembolso en los pactos de retroventa**
**Boletín N° 7791-07**

CONSIDERANDO:

1.- Que el denominado pacto de retroventa es uno de los denominados pactos accesorios del contrato de compraventa_ Al decir de Arturo Alessandri Rodríguez *es* un instituto que encuentra sus orígenes en el Derecho Romano, en donde recibía el nombre de *"pacturn de retrovendendo"* y constituía "una nueva venta celebrada entre el comprador *y* el vendedor, la propiedad de la cosa vendida volvía a éste en virtud de una reventa hecha por el primero al segundo... " de ahí dice el autor, que este pacto no diera acción para obtener la restitución de la cosa sino que para el comprador se la revendiese. (Arturo Alessandri rodríguez, "de la Compraventa y de la Promesa de Compraventa")

2.- Durante el proceso de recepción del Derecho Romano, este instituto habría sido incorporado en Las Partidas de Alfonso X El Sabio. En efecto, ya en la Ley 42 Título V ésta se contemplaba al señalar que "Por *cierto precio vendiendo un orne a otro alguna cosa, poniendo tal pleito entre si, en la vendida, que cuando quien que el vendedor, o sus herederos, tornasen el* precio *al comprador, o a los suyos, que fuessen tenudos de tornarle aquella cosa que assi vendiesse..."* (citado por Enrique Rubio Torrano, "El Pacto de Retroventa").

Sobre el instituto los comentaristas de las Partidas como Antonio Gómez indicaban que "el pacto de retrovendendo se "verifica cuando la venta se hace con condición de que haya que restituirse la cosa devolviéndose el precio, cuyo pacto es lícito también por el derecho canónico y ene fuero de la

conciencia, y el comprador lucra los frutos por razón del justo título hasta que se le dé u ofrezca el precio".

3° Que así con el correr de los siglos este pacto pasó a ser concebido lentamente como una condición y no como un contrato diverso hasta llegar a nuestro país de la mano de don Andrés Bello quien la incluyó en nuestro Código Civil, con una redacción que se mantiene incólume hasta el día de hoy.

El artículo 1881 del Código de Bello señala que "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."

Así la retroventa, como señala Alessandri, hoy en día en el derecho chileno, es una condición resolutoria ordinaria que las partes estipulan en el contrato y de cuyo cumplimiento depende su extinción.

4° Que si bien esta institución tenía por finalidad salvaguardar los intereses del vendedor de la cosa, permitiéndole el retracto de su expresión de voluntad de obligarse, lo cual puede ser muy útil para el tráfico jurídico, especialmente en sede comercial, sin embargo con el correr del tiempo este instituto ha sido empleado para burlar los límites legales al establecimiento de intereses, de manera tal de servir como dispositivo jurídico para prácticas usureras.

Existen múltiples antecedentes, conocidos muchos de ellos, por la opinión pública, de prestamistas informales que emplean esta figura para asegurar por una parte el pago de obligaciones dinerarias pactadas, incluso con bienes raíces, *y* cobrar por otra parte intereses que violan abiertamente las disposiciones de la Ley N° 18.010 Sobre Operaciones de Crédito de Dinero en relación a los límites del interés máximo convencional, disfrazando los intereses usureros como

un mayor precio por la recuperación de la cosa vendida.

Con la finalidad de evitar el empleo de figuras jurídicas que importen un encarecimiento injustificado de las sumas a pagar por el reembolso, proponemos asimismo, prohibir expresamente que se pacte el devengo de intereses sobre intereses de las sumas a pagar en caso de reembolso.

5° Que por los antecedentes expuestos, es que nos ha parecido oportuno someter a consideración de este Congreso Nacional, este proyecto de ley, cuya idea matriz, es establecer un límite al precio que se debe pagar para recuperar la cosa vendida por parte del vendedor, cuestión que importaría impedir que esta institución sea empleada por los usureros para cometer sus acciones delictivas. Para estos efectos proponemos modificar el Artículo 1881 del Código Civil, agregando un inciso segundo, mediante el cual se haga aplicable a la determinación del valor del reembolso, a una suma que no podrá ser superior al valor de la cosa, más el interés máximo convencional devengado desde la fecha de celebración del contrato de venta.

6° Que finalmente, hacemos votos para que este Congreso Nacional atienda la discusión de este proyecto de ley con la celeridad que se requiere, para llenar un vacío legislativo que nunca pudo estar siquiera en la imaginación de nuestro legislador civil original y dificultar la tarea de quienes quieren lucrar con cargo a la ruina de las personas *y* sus familias.

Por tanto,

Los diputados que suscribimos venimos en presentar el siguiente:

**PROYECTO DE LEY**

Artículo Único.- Agréguese el siguiente inciso segundo nuevo al Artículo 1881 del Código Civil:

> "El monto del reembolso al comprador no podrá ser superior al valor pagado por la cosa más el interés máximo convencional devengado a partir de la fecha de celebración del contrato de venta. Queda prohibido pactar intereses compuestos sobre el monto del reembolso que se deba."