



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

COMPRAVENTA EN ROMA Y EN EL DERECHO CIVIL ACTUAL

Alumno: José Carlos López Martín

Junio, 2017

RESÚMEN TRABAJO DE FIN DE GRADO EN INGLÉS

El presente estudio tiene como objeto, en primer lugar, ofrecer una visión sobre el desarrollo del contrato de compraventa en Roma, desde sus formas más primitivas antes de la aparición de la moneda con la *mancipatio*, *in iure cesio* y *traditio* a través de las diferentes épocas jurídicas del derecho romano, época arcaica, preclásica, clásica, postclásica y justiniana. Se ofrecerá también una comparación acerca de la evolución del contrato no sólo desde derecho romano hasta nuestros días, sino también a lo largo de las citadas épocas. En segundo lugar, será también analizada brevemente la regulación actual del contrato de compraventa tanto en materia mercantil como civil, así como toda la evolución que sufre este contrato desde derecho romano hasta nuestros días, en base a su regulación en el código civil. Ofreciendo así una visión general de la evolución fruto del desarrollo histórico.

The purpose of this study, in the first place, is to offer a view about the development of a contract of sale in the Roman Law, from their most ancient forms, before the appearance of the coin, like the “*mancipatio*”, “*in iure cesio*” and “*traditio*” across the different periods of Roman Law (Archaic Period, Preclassic Period, Classic Period, Postclassic Period and Justinian Period). It will be offered a comparison about the evolution of this kind of contract from the beginning to nowadays and the differences between each period. In the second place, it will be also briefly analyzed the current regulation of the contract of sale as much in civil matter as in trade matter and how it has evolved from Roman Law to nowadays, based on this regulation on the Spanish Civil Code. Offering in this way an overview produced by the historical development’s evolution.

LISTA DE ABREVIATURAS

- Art.: Artículo
- A.C.: Antes de Cristo
- CC: Código civil
- CCm: Código de Comercio
- D.: Digesto
- D.C.: Después de Cristo
- I.: Instituciones
- Ibid.: Ibídem
- Pág.: Página
- PP: Páginas
- Op. Cit.: “*Opus citatum*”, obra citada
- V. gr.: Verbigracia, por ejemplo
- Vid.: Véase

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
1.- LA COMPRAVENTA EN ROMA.....	8
2.- EL ORÍGEN DE LA COMPRAVENTA: PERÍODO ARCAICO.....	9
2.1.- MANCIPIATIO.....	11
2.2.- IN IURE CESSIO.....	12
2.3.- TRADITIO.....	14
3.- PERÍODO PRECLÁSICO.....	15
4.- PERÍODO CLÁSICO.....	15
4.1.- LA COMPRAVENTA CONSENSUAL.....	16
4.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA.....	17
4.3.- ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA.....	19
4.3.1.- EL OBJETO.....	19
4.3.2.-PRECIO.....	21
4.3.3.- CONSENTIMIENTO.....	23
4.4.- COMPRAVENTAS ESPECIALES.....	24
4.5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	27
4.6.- RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS.....	30
4.7.- PACTOS AÑADIDOS.....	33
4.8.- LA MANCIPIATIO, IN IURE CESSIO Y TRADITIO EN ÉPOCA CLÁSICA.....	36
4.8.1.- MANCIPIATIO.....	36
4.8.2.- IN IURE CESSIO.....	38
4.8.3.- TRADITIO.....	38
5.- ÉPOCA POSTCLÁSICA.....	39
6.- ÉPOCA JUSTINIANEA.....	41
7.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTROS DÍAS.....	42
7.1.- LA COMPRAVENTA MERCANTIL.....	43
7.2.- LA COMPRAVENTA CIVIL.....	44
8.- CONCLUSIONES.....	46
9.- BIBLIOGRAFÍA.....	48

INTRODUCCIÓN

El presente estudio, “*LA COMPRAVENTA EN ROMA Y EN EL DERECHO CIVIL ACTUAL*”, tiene como objetivo proponer un análisis acerca del desarrollo contrato de compraventa, desde sus orígenes en derecho romano, para posteriormente realizar una comparación con el modelo actual que figura en nuestro ordenamiento jurídico.

Las razones que me motivaron a la hora de elegir este tema es la importancia del derecho romano como influencia en nuestro ordenamiento, ya que gran parte de nuestro derecho ha sido fruto de la transmisión romana, aunque como sabemos, el derecho continuamente se adapta a las circunstancias, de lo contrario perdería su sentido, ya que como dijo Montesquieu, “*una cosa no debe ser justa porque es ley, debe ser ley porque es justa*”. Otra razón que me motivó fue la importancia de este contrato, que es posiblemente el contrato más utilizado en nuestra vida diaria, el consumismo hace que utilicemos este contrato continuamente y resulta interesante conocer los orígenes del mismo, ya que de éstos se deriva la existencia del contrato, así como de muchos otros negocios jurídicos que también derivan del derecho romano.

En cuanto al desarrollo del trabajo, será distribuido en dos grandes bloques, por un lado, el primer bloque hace referencia al desarrollo de este contrato en el derecho romano, por otra parte, el segundo bloque desarrollará el contrato de compraventa actual, tanto la civil como la mercantil, aunque esta de forma algo más breve para poder establecer una comparación entre la evolución sufrida desde tanto como de sus orígenes como antecedentes hasta la actualidad.

En cuanto a la parte en la que al derecho romano se refiere, será estructurada según las épocas jurídicas que tuvieron lugar en Roma, época arcaica, preclásica, clásica, postclásica y justiniana. Comenzando por la primera, serán expuestos los orígenes más remotos de formas de comprar en Roma, desde antes que existiera la moneda, así como los negocios que preceden a nuestro contrato, la *mancipatio*, *in iure cesio* y *tradio*.

En cuanto a la segunda de las etapas, será desarrollada a la vez que la compraventa clásica, ya que es en época clásica cuando surge la compraventa consensual que es el objeto primordial del estudio, aprovecharé para ir distinguiendo las modificaciones que van surgiendo con respecto a la época anterior, aunque en ese epígrafe de época clásica será donde se desarrolle en gran parte nuestro contrato, serán objeto de desarrollo, en primer lugar las características, entre las que se recogen su carácter consensual, no formal, bilateral perfecto, oneroso y obligatorio, posteriormente serán analizados los elementos que componen el contrato, como lo son el objeto, precio y consentimiento.

A continuación tendrá lugar el desarrollo de las compraventas especiales, entre las que destacan, la compraventa de una herencia, la venta de derechos o cosas incorporales y la venta de cosa futura. Seguidamente, serán expuestos las obligaciones tanto del vendedor como la del comprador y algunos de los pactos añadidos al contrato de compraventa más relevantes.

Finalmente, para rematar esta etapa se propone una comparación entre la evolución que han sufrido la *mancipatio*, *in iure cesio* y *traditio*, figuras que tuvieron una gran importancia en época arcaica y como veremos, sólo acabará subsistiendo una de ellas, las demás sufrirán modificaciones debido a los requisitos y necesidades que se van imponiendo en la época.

En cuanto a las épocas postclásica y justiniana, se hará referencia a toda la evolución sufrida de todo lo expuesto anteriormente hasta la última de las etapas jurídicas de Roma.

En el segundo bloque, como comenté antes, será objeto de desarrollo el contrato de compraventa actual, estableciendo además una comparativa de la evolución de los elementos que ha sufrido este contrato, artículo por artículo, con la ayuda de la regulación contenida en nuestro código civil. En este apartado tendremos la oportunidad de apreciar de forma más sintetizada la evolución del derecho romano respecto de nuestro ordenamiento.

El objetivo de este estudio trata de proponer una exposición de elementos que nuestro ordenamiento jurídico mantiene respecto del derecho romano, resulta curioso que tras durante todos los siglos que han pasado y la evolución de la sociedad

totalmente diferente que aún hoy día sigamos aplicando un contrato con más de 18 siglos, con algunas matizaciones, eso sí, pero la esencia se mantiene aún en nuestros días gracias a las compilaciones obra de los juristas de la época, por lo que también hay que tener en cuenta esa gran labor realizada, por las dificultades que tal trabajo suponía, ya que no contaban los medios con los que contamos hoy en día. Por lo que para la realización de este estudio es de necesaria remisión a las compilaciones romanas de la época, así como de los grandes juristas de derecho romano.

La realización de este estudio ha abarcado fundamentalmente el desarrollo de este segundo cuatrimestre del año 2017 fundamentalmente, aunque también parte del anterior con la búsqueda de bibliografía y estableciendo un esquema general. Para así facilitar su posterior desarrollo, estableciendo un marco cronológico entre las distintas etapas.

1.- LA COMPRAVENTA EN ROMA

En su origen la palabra compraventa surgió en dos palabras que conllevaban dos conductas diferentes, que a su vez eran complementarias, procede de las palabras latinas *emptio* y *venditio*, o lo que es lo mismo, compra y venta que dio origen a la actual compraventa¹, “los antiguos usaban indistintamente las denominaciones de compra y venta”².

La compraventa, o *emptio-venditio*, es el contrato mediante el cual una de las partes del contrato, el *venditor*, entrega a la otra parte, *emptor*, mediante la *traditio* o entrega, la posesión pacífica de una cosa comerciable (*merx*), a cambio del pago del precio (*pretium*)³, en dinero, ya que en caso de que el pago se realizase de otra forma estaríamos ante el caso de una permuta.

Presenta los tres elementos presentes en todo negocio jurídico:

- **Elementos Personales:** partes intervinientes en el contrato, comprador y vendedor. En Derecho Romano es necesario tener capacidad de disposición de los bienes que exige ser *sui iuris* y no estar sometido a tutela o curatela.

1 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*”, ed. Dykinson, Madrid, 2007 pp. 155

2 Gayo, D. 19,1,19

3 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*”, *Op. Cit.* pp. 155

- **Elementos Reales:** cosa y precio, la cosa debe ser comerciable (*res intra commercium*).
- **Elementos Formales:** la compraventa no presenta elementos formales, ya que se configura como un contrato libre de forma.⁴

Es necesario tener en cuenta las clases de propiedad existentes en Roma, la *Dominium ex iure Quiritium*, la Propiedad pretoria o bonitaria (*in bonis habere*), la Propiedad de los peregrinos y la Propiedad Provincial.

Pues bien, la primera de ellas, la *dominium ex iure quiritium*, exige que para ser propietario son necesarios los requisitos de ser ciudadanos romano, que la cosa se sitúe en suelo itálico y sea adquirida con las formalidades requeridas, las cuales se analizarán en el siguiente epígrafe. Esta propiedad se define como absoluta y protegida por la acción reivindicatoria.

La segunda de ellas, la **Propiedad pretoria**, es aquella mediante la cual el Pretor protege a quien obtiene una *res Mancipi* contra quien se la da sin utilizar ni la *mancipatio* ni *in iure cessio*. Se protege mediante la *actio publiciana*.

En cuanto a la **Propiedad de los peregrinos**, viene referida a aquellos a los que se les denominaba “extranjeros” que no podían adquirir el *dominium*. El pretor los protege simulando que son ciudadanos cuando reclaman lo que les pertenece.

La última de ellas es la **propiedad Provincial**, se producía en los lugares dominados por el imperio romano.

2.- EL ORÍGEN DE LA COMPRAVENTA: PERÍODO ARCAICO

Para comenzar, es necesario contextualizar el Período Arcaico como la primera de las fases del derecho romano que transcurre desde los orígenes de la ciudad hacia el año 753 a.C., momento en el cual se funda la ciudad de Roma, hasta el año 367 a.C., con la promulgación de las *leges Liciniae Sextiae*⁵. En este período de tiempo tienen lugar dos formas totalmente opuestas de organización política, la Monarquía y la República, aunque las fases políticas y jurídicas no siempre coinciden. Esta primera

4 *Ibidem*. Pp. 160

5 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*”, 4º ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008 PP. 44

organización política surge de la unión de la *gens*, que era la forma de referirse a la unión de familias, representada por el *paterfamilias* de cada una de ellas, lo que produjo que se constituyeran en la *civitas*. El derecho que rige es el *ius civile*, se caracteriza por ser un derecho rígido, inflexible, formalista, patriarcal y exclusivista. Las fuentes del derecho arcaico son las *mores maiorum* (usos o costumbres), *interpretatio pontificum* y la Ley de las XII Tablas⁶. Podemos ver una gran evolución desde la venta primitiva desde la Ley de las XII Tablas hasta la compraventa de la época de Justiniano⁷.

Como dijo el jurisconsulto Paulo en Título I del Libro XVIII del Digesto: “*El origen de la compra y venta está en las permutas, porque antiguamente no existía el dinero, ni se denominaba a una cosa mercancía y a la otra precio, sino que cada uno permutaba las cosas inútiles por otras útiles según las necesidades de los tiempos*”⁸.

Por lo que, como bien dijo el jurisconsulto Paulo, el contrato de compraventa que hoy conocemos, tiene su origen en el trueque⁹ o permuta, a través del intercambio simultáneo de cosas, en el que las partes intentan conseguir aquello que no producen intercambiándolo por aquello que sí tienen¹⁰.

La primera forma de cambio que se da en Roma son las cabezas de ganado, denominadas “*pecus*” en el que se intercambiaba la cosa por *pecus* o cabezas de ganado que funciona como dinero y se le denomina pecunia, término que aún hoy conservamos para referirnos al dinero.

Posteriormente, aparecen los trozos de metal, que necesitaban ser pesados a la hora de realizar un intercambio para conocer su valor, lo que seguía dificultando a la hora de realizar la transacción, por lo que a continuación se optó por no tener que pesar el metal, sino contarlos a través de la moneda que representaba el dinero, en Roma, la primera moneda acuñada recibe el nombre de *as*, que significaría unidad. La moneda se trata de un metal acuñado, producido en serie, con un sello que garantizaba su

6 *Ibidem*. PP 43-55

7 Fernández Espinar, R. “*La compraventa en el derecho medieval español*”, Anuario de la historia del derecho español, N° 25, 1955 (https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-H-1955-10029300528_ANUARIO_DE_HISTORIA_DEL_DERECHO_ESPA%26%231103%3BL_La_compraventa_en_el_Derecho_medieval_espa%F1ol)

8 Digesto 18,1,1 pr.

9 D’Ors, J.A., “*Derecho Privado Romano*”, Pamplona 1991, 8° edición. Pp. 540

10 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*”, *Op. Cit.* pp. 147

autenticidad y es con la dominación Persa con lo que la moneda se extiende por todo el mundo oriental¹¹.

La aparición de la moneda en Roma surge entre el siglo V a.C. y la segunda mitad del siglo III a.C. pero a finales del siglo VI a.C. en Lidia ya se había dado la existencia del dinero que se extendió a Grecia y después a Roma¹². En época arcaica, las tres instituciones jurídicas, denominadas causas generadoras de la transmisión del dominio, son la *mancipatio*, *in iure cessio* y *traditio*, las cuales serán analizadas a continuación.¹³

2.1.- MANCIPATIO

Algunos autores¹⁴, consideran la *mancipatio* como el negocio jurídico que mejor precede de la compraventa, es el negocio que permite la transmisión de la propiedad en la Roma Arcaica y Clásica, aunque no se ajusta a la estructura de ésta¹⁵.

La *mancipatio* se trata de una venta imaginaria, en palabras textuales de Gayo, dice celebrarse así: “*se celebra en presencia de cinco o más testigos ciudadanos romanos púberes*¹⁶, y además de otro de la misma condición que sostiene la balanza de cobre y se llama *libripens*, el que compra, sujetando la cosa dice así: *Yo afirmo que esto me pertenece por derecho de los quirites y que lo compro con este bronce y con esta balanza de cobre. Después golpea la balanza con el cobre y da ese cobre como precio al comprador*”¹⁷.

La *mancipatio* se trataba de un método de adquirir la propiedad de cosas *mancipables* o *res mancipi*, pero no la posesión, que tenía lugar mediante la entrega. Para forzarla, el adquirente podía ejercitar la acción reivindicatoria.¹⁸ Su desarrollo se produce por la necesidad de imponer obligaciones a los vendedores, por ello, en los casos injustos intervenía la figura del pretor. Uno de los problemas que planteaba este

11 *Ibidem*. PP. 148

12 Herodoto, *Historiae*, I, 94

13 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*”, *Op. Cit.*, PP. 205

14 Mommsen, T. y De Zuleta, F.

15 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*”, *Op. Cit.* pp. 149

16 La edad considerada en derecho romano para tener plena capacidad de obrar, coincidía cuando se consideraban aptos para procrear, con 12 años para la mujer y 14 para el hombre.

(<http://www.derechoromano.es/2011/12/las-tutelas.html>)

17 Gayo, *Instituciones*, I, 119

18 Machicado, J. (Mayo 2009) Lugar de publicación:

<https://jorgemachicado.blogspot.com.es/2009/05/mancipatio.html>

negocio, era que sólo se producía entre ciudadanos romanos o *quirites* y latinos¹⁹, o los *filiifamilias* y los esclavos pero sólo como compradores, las mujeres y pupilos asistidos por tutor, latinos de las colonias y los esclavos *Iuniani* (esclavos manumitidos de forma no solemne)²⁰. Todo esto se ve agravado cuando estos ciudadanos entablan relaciones comerciales con los peregrinos²¹, esto produce que se cree la magistratura del *pretor peregrinus*, que es el encargado de encontrar la fórmula de solucionar los problemas en que se ven implicados los peregrinos.²²

En el primer momento este negocio, se desarrollaba entregando la cosa, por una de las partes, y entregando el peso del metal acordado, la otra parte, al mismo tiempo. Con el paso del tiempo fue evolucionando hasta que el transmitente, el *mancipio dans*, entregaba la cosa y el adquirente, *mancipio accipiens*, se comprometía a entregar la contraprestación en otro momento. Por último, en la última etapa, no era necesaria la entrega de la cosa y la entrega de la contraprestación se convierten en obligaciones que pueden cumplir ambos en otro momento. En la regulación de la *mancipatio* en la Ley de las XII Tablas reconoce que “*lo convenido verbalmente en una mancipatio obliga a quienes la han realizado*”, *Uti lingua nuncupassit ita ius esto*, es decir, lo dicho por la lengua debe ser cumplido.²³

Junto a la *mancipatio*, podemos encontrar otro antecedente en las ventas en pública subasta. Eran realizadas por un magistrado romano, esta venta se denominaba *venditio sub hasta* o *auctio publica*. En estas subastas se vendían bienes públicos o bienes de los enemigos obtenidos en las guerras. Antes de la subasta, el magistrado realiza una oferta pública en la que establece las condiciones (*lex venditoris*) y la cosa se adjudicaba al mejor postor. Con el paso del tiempo fue extendiéndose hasta el comercio entre particulares en los que interviniese un banquero como intermediario.²⁴

Además, los pactos se configuran como acuerdos de compra no formales, pues se basan en el consentimiento de los intervinientes y supone el acuerdo de llegar a un convenio comercial en el que se producirá un intercambio de bienes. El pretor, según lo

19 Habitantes de otras ciudades de la península itálica

20 Pérez Álvarez, M.P. “*La Compraventa y la transmisión de la Propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo*” PP. 211

21 Los peregrinos eran hombres libres que habitaban dentro de los límites del imperio romano pero sin ser ciudadanos en sentido estricto, proviene de peregre (lejos) (Ortega Carrillo de Albornoz, A. “Derecho Privado Romano”, ed. Genal, 2007, pp. 33.)

22 Fernández Espinar, R., “*La Compraventa en el derecho medieval español*”, *Op. Cit.* pp 5

23 Fernández de Buján, F., “*Sistema Contractual Romano*” *Op. Cit.*, pp. 149

24 *Ibidem*, pp 150

contenido en la obra de Ulpiano, textualmente: “*El pretor dice: Mantendré los pactos convenidos que se hayan hecho sin dolo, sin infringir las leyes, senadoconsultos, decretos o edictos de los emperadores y que no sean en fraude de cualquiera de los mismos*”²⁵, sosteniendo así la validez de los pactos que no contradicen a las normas y no perjudiquen a las partes²⁶.

2.2.- IN IURE CESSIO

La cesión ante el pretor o *in iure cessio*, consiste en un modo de reclamación fingida de la propiedad en la que el dueño de la cosa no responde al testimonio del que pretende hacer suya la cosa, por lo que se entiende que no quiere la cosa y se la cede (*cessio*), en presencia de un magistrado, *in iure*, el pretor. Podían ser objeto de transmisión tanto las *res Mancipi* como las *res nec Mancipi*, lo que la diferencia de la *Mancipatio*, que sólo podían transmitir *res Mancipi*. También pueden ser transmitidas mediante *in iure cessio* cosas incorporales²⁷, las cuales analizaremos posteriormente²⁸, pero sólo podían acudir a este proceso los ciudadanos romanos que fuesen *sui iuris*.

En cuanto a su forma, viene establecida en las Instituciones de Gayo de la siguiente forma: “*La cesión ante el Pretor se hace en esta forma: ante un magistrado del pueblo romano, como el Pretor urbano o el gobernador de la provincia, el cesionario, sujetando el objeto cedido con la mano dice así: AFIRMO QUE ESTE ESCLAVO ME PERTENECE POR DERECHO DE LOS QUIRITES. Una vez que aquel ha reclamado su propiedad, el Pretor interroga al que hace la cesión si reclama en contra: éste niega o se calla y entonces el Pretor adjudica el objeto al que lo reclamó como propio; lo cual se llama acción de la ley. Este acto se puede hacer también en las provincias ante los gobernadores*”²⁹.

Se trata de un proceso menos común que la *Mancipatio*, por la dificultad de tener que acudir al pretor.

25 Ulpiano, D. 2, 14,7,7

26 Fernández de Buján, F., “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit., pp. 151

27 García Garrido, M.J., “*Derecho Privado Romano*”, Madrid, (1985), PP 217-218

28 Vid. “*Compraventas especiales*”, pág. 13.

29 Gayo, 2,24

También tenía lugar la atribución de la propiedad por parte del pretor en las subastas públicas, de las cuales tratamos anteriormente, por las cuales el pretor adjudicaba la cosa a la mejor postura.³⁰

Las partes que intervienen en este negocio, son el cedente *in iure*, que es quien no reclama la cosa como suya y produce la *cessio*, mediante la cual cede y la entrega al pretor, el vindicante, que es quien reclama la cosa y el pretor que hace la entrega (*addictio*)³¹.

Por lo expuesto, obtenemos la consideración que la *mancipatio* y la *in iure cessio* fueron las dos formas de transmitir el *dominium ex iure quiritium de las res Mancipi*³². El jurisconsulto Gayo señala que ambas tienen la misma eficacia³³. Por lo que la *mancipatio* e *in iure cessio*, se convierten en negocios formales y solemnes de carácter abstracto.³⁴

2.3.- TRADITIO

También conocida como entrega, o *Traditio*, era la forma habitual de obtener la propiedad de las cosas *res nec Mancipi* o la propiedad pretoria de *las res Mancipi*, proviene del *ius Gentium*. Las *res Mancipi* eran consideradas las cosas de mayor valor, entre las que se recogen los fundos rústicos y urbanos situados en la península Itálica, los esclavos, los animales de tiro y carga, las servidumbres rústicas pero no las urbanas³⁵, por lo que las *res nec Mancipi* serán las que queden fuera de esta lista. Desde un primer momento se configura como un modo no formal y causal de adquisición de la propiedad de cosas *res nec Mancipi*.³⁶, según Gayo, “Las cosas no Mancipables se transmiten en propiedad plena por la simple tradición o entrega, siempre que sean corporales y por ello susceptibles de entrega”³⁷. Por lo que este método se utilizó en la vida cotidiana.

30 García Garrido, M.J., “Derecho Privado Romano” Op. Cit. PP. 218

31 García de Tiedra González, J. “Derecho Romano” (2014) Lugar visitado:

<http://www.derechoromano.es/2014/01/in-iure-cessio-modo-derivativo-propiedad-roma.html>

32 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP. 206

33 Gayo 2,22

34 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP 206

35 Ortega Carrillo de Albornoz, A., “Derecho Privado Romano” ed. Genal, 2007, PP. 102,103

36 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP 207

37 Gayo, 2,19

La entrega debía ser material³⁸, se produce cuando el adquirente toma posesión de la cosa, puede ser de diferentes formas según sean bienes muebles o inmuebles:

- **Inmuebles:** originariamente existía un rito que consistía en dar un paseo alrededor de lo adquirido. En épocas posteriores ya no es necesario, basta con dejarlo desocupado para cuando llegue el nuevo propietario (*vacuam possessionem tradere*).
- **Muebles:** no es necesario tomarlo con las manos, basta con contar las monedas si se trata de dinero, o hacerlo por mero acuerdo, marcando una señal, dejándolo en el lugar acordado si se trata de algo pesado o incluso entregando la llave del lugar en que se encuentra.³⁹

La *Traditio* conllevaba el traspaso efectivo de la posesión de la cosa, el transmitente entregaba la cosa al adquirente y lo transformaba en poseedor interdictal, con protección pretoria a través de los interdictos de retener y de recuperar la posesión.⁴⁰

Sin embargo, para que se produzca la adquisición de la propiedad es necesaria una justa causa, es decir, la intención de las partes de transmitir y adquirir la propiedad en virtud de una justa causa que manifiesta su voluntad de transmitir la cosa⁴¹. Si no existe justa causa, la entrega es sólo respecto a la posesión y no de adquisición de la propiedad.⁴² Esta justa causa, es el actual título traslativo de la propiedad en la teoría del título y el modo vigente en nuestro ordenamiento.⁴³ Se consideran justas causas de tradición, según García Garrido, “el *dar en préstamo (cedere)*, *dar en pago de una obligación que tiene por objeto un dare, (solvere)*, *comprar o tener como comprado (emere)*, *donar (donare)*, *dar una dote al marido (dotem dare)*”.⁴⁴

3.- PERÍODO PRECLÁSICO

38 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” Op. Cit. PP 212

39 D’Ors, J.A. “*Derecho Privado Romano*” op. Cit. Pp 169, 170

40 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit. PP. 208

41 Pérez Álvarez, M.J, “*La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio Histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado Europeo*”, Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid, Nº 14, 2016, PP. 213

42 D’Ors J.A. “*Derecho Privado Romano*” op. Cit. pp. 222

43 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit. PP 208

44 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” Op. Cit. PP 214

Este período abarca desde el primer tercio del siglo IV a.C., con las *Leges Licinia Sextiae*, hasta que se proclama el principado en el 27 a.C.⁴⁵ En esta época el poder recae en el pueblo que se reúne en asambleas populares, senados y magistrados. Roma llega a convertirse en un gran imperio con un dominio sobre una gran cantidad de territorios, convirtiéndose así en un imperio cosmopolita, social y mercantilista. Surge el *Ius Gentium* y la figura del *praetor peregrinus* que se encarga de los conflictos en los que forman parte los extranjeros, dadas las nuevas relaciones entabladas por la expansión del imperio. También aparece el edicto del pretor como hito jurídico y la jurisprudencia laica.⁴⁶

En lo que se refiere a nuestro contrato, en esta época tiene leves modificaciones que serán comentadas a lo largo del desarrollo del siguiente apartado.

4.- PERÍODO CLÁSICO

Esta época tiene su desarrollo desde el 27 a.C, hasta el 235⁴⁷. En esta época las guerras civiles hundieron la república y el poder político lo reúne una sola persona, el emperador o príncipe. En el año 212 se produce un hito sin precedentes, el emperador Caracalla otorga la ciudadanía a todos los habitantes del imperio, lo cual tiene importantes consecuencias, sobre todo jurídicas, desaparece el *Ius Gentium* y el *Ius Civile*, resurgiendo posteriormente el *Ius Civile* reformado con los elementos de los anteriores *Ius Civile* e *Ius Gentium*. Ahora todos los ciudadanos pagan los impuestos por lo que los ingresos del imperio son mucho mayores que antes. El derecho está en manos del emperador que lo regula a través de las *constitutiones principis*. La ciencia jurídica se encuentra en una época de esplendor y aparecen las escuelas de los juristas de los Sabinianos, de manos de Sabino y los Proculianos, de manos de Próculo.⁴⁸ En lo que se refiere a nuestro contrato, comenzaremos su análisis en esta época desde la nota de su consensualidad, que se explica a continuación.

4.1.- LA COMPRAVENTA CONSENSUAL

Como ya sabemos, la compraventa ya había surgido en época arcaica, la denominada compraventa real, en el que se intercambiaba cosa por precio, que además

45 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*” *Op. Cit.* PP 57

46 Salazar Revuelta, M. “Apuntes clase de Derecho Romano”, Universidad de Jaén, 2013

47 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*” *Op. Cit.* PP 79

48 Salazar Revuelta, M. “*Apuntes clase de derecho romano*”, Universidad de Jaén, 2013

resurgirá en época postclásica⁴⁹. En nuestro contrato, existen dos estipulaciones mutuas entre los contratantes, pagar el precio y transmitir la cosa que a su vez genera obligaciones entre las partes. Para que se produzca esta doble relación mediante la cual las partes se vinculan es necesaria la prestación del consentimiento que se produce cuando las partes por medio de su voluntad, consienten en obligarse, formando así el contrato.

La necesidad de un contrato surge cuando los comerciantes, que se dedicaban profesionalmente al objeto de nuestro contrato, sienten la necesidad de protección y seguridad jurídica como forma de garantía de lo pactado. Encontrarían esa protección en su origen en el *Ius Gentium*, bajo la figura del pretor peregrino hasta regularse por el *Ius Civile*.

Así nuestro contrato se acaba configurando como un contrato consensual, que se perfecciona con el acuerdo entre las partes sin requerir requisitos de forma. El consentimiento no necesariamente debe darse en el momento, ni siquiera hace falta hacerlo expresamente, pues se entiende por simples gestos también, a diferencia de la compraventa griega que si exigía o bien el pago del precio o bien la forma escrita, que acabará influyendo en nuestro contrato en épocas posteriores como veremos a lo largo de nuestro estudio.⁵⁰

4.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA

Entre las características fundamentales del contrato de compraventa, nos encontramos ante un contrato consensual, no formal, bilateral perfecto y oneroso, rasgos que analizamos a continuación:

1. **Consensual:** para su perfección sólo es necesario el consentimiento de las partes, dado su origen del *ius Gentium*, que a diferencia del *ius civile* en el que era necesaria alguna forma para dar eficacia⁵¹. A ello se refiere el jurista Paulo cuando dice “*La compraventa es de derecho de gentes y por ello se realiza mediante el consentimiento*”⁵², también Gayo se refiere a la consensualidad de la compraventa “*Y decimos que por estos modos se contrae la obligación*

49 Belda Mercado, J. “Evolución Histórico-Jurídica hacia la consensualidad en la *emptio venditio romana*”, Anuario facultad de derecho, PP 161

50 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP 153-155

51 Ibídem, PP. 161

52 Paulo, D. 18,1,1,2

*consensualmente porque no es preciso el empleo de palabras ni de escritura, sino que basta con que las partes contratantes consientan*⁵³. Además, afirma que existe este contrato desde que las partes acuerdan el precio, no siendo necesario su pago desde el principio⁵⁴, afirmando así la fuerza del acuerdo entre las partes.

Por ello la consensualidad es el requisito principal de este contrato, porque dicho acuerdo genera efectos jurídicos sin necesidad de forma, por ello se diferencia de los contratos reales, en los que es necesaria la entrega de la cosa para producir efectos. También es necesario tener en cuenta que el acuerdo debe recaer sobre el precio, el elemento principal. En cuanto a la forma de dar el consentimiento, no es necesario el consentimiento expreso, basta con un consentimiento *inequívoco*, incluso *tácito o por gestos*.⁵⁵ Por lo que pueden existir conflictos entre la voluntad expresada y lo que de verdad tenía intención de expresar, se entiende que no existe *consensus*, ya que el mutuo consentimiento no recae sobre el mismo objeto y se desiste de la compra por *error in corpore*. En caso de que no se refiera a la cosa, sino a las cualidades habrá *error in qualitate*.⁵⁶

2. **No formal:** consecuencia de la consensualidad, produce que para su perfección sólo sea necesario el acuerdo de las partes y nada más. Con la evolución de nuestro contrato, fue encontrando excepciones, como en el año 337 d. C., con la Constitución del Emperador Constantino, se exige un documento escrito como requisito de validez para la transmisión de bienes inmuebles, por su especial valor garantizaba su prueba, con el tiempo llegó a convertirse en un requisito *ad validitatem* y el escrito producía la transmisión del dominio de la cosa.

Junto a este suceso, la compraventa podía celebrarse entre presentes o entre ausentes (*inter absentes*)⁵⁷, en el que el consentimiento entre ausentes podía ser

53 Gayo, 3,136

54 *Ibidem* 3,139

55 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” *Op Cit.* Pp. 163

56 *Ibidem*. PP. 164

57 *Ibidem* PP 167, 168

prestado por escrito mediante carta (*epistula*) o nuncio⁵⁸ (*nuntius*), como si lo realiza el contratante.

3. **Bilateral Perfecto:** de su propio nombre (*emptio-venditio*) se puede observar su bilateralidad, en la que se muestran las dos conductas de las partes, comprar y vender. Las partes se encuentran igualmente vinculadas entre ambas por virtud de este contrato en las que se obligan por una parte a transmitir la posesión pacífica de la cosa y la otra parte a pagar el precio pactado. Son causa una de otra. La bilateralidad perfecta se produce cuando se da la perfección del contrato al prestar el consentimiento las partes mutuamente producen obligaciones que deben cumplir ambas partes.⁵⁹
4. **Oneroso:** en la compraventa los contratantes quedan obligados, por un lado a entregar la cosa, como ya se ha dicho, y por otra a entregar el precio, por lo que nuestro contrato es de carácter pecuniario y es necesaria una contraprestación en dinero a diferencia de otros contratos que son gratuitos. El vendedor pone a disposición su patrimonio y ofrece la cosa que interesa al vendedor, este a cambio debe retribuir al vendedor por el cumplimiento de su parte del contrato⁶⁰. En caso de que no se produzca el pago, nuestro contrato deviene incumplido por una de las partes.

4.3.- ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA

4.3.1- EL OBJETO

Se refiere a la cosa objeto de nuestro contrato, la *merx*, usualmente es corporal (*res*), aunque también puede tratarse de cosas incorpóreas, como los derechos. Es decir, pueden ser objeto en nuestro contrato todo lo susceptible de ser comprado y vendido a lo que se le denomina *merx*, excepto los esclavos, los que también podían ser comprados y vendidos pero para referirse a ellos el derecho romano emplea la palabra dominica *potestas*, en referencia a la patria potestad, mientras que al resto de cosas susceptibles de venta se las denominaba *dominium*⁶¹. Pues, como ya hemos visto anteriormente, los esclavos entraban a formar parte de las *res mancipi*, o cosas

58 Representaba al contratante para la celebración del contrato como si de él mismo se tratase.

59 Fernández de Buján, F. “*Sistema contractual romano*” *Op. Cit.* PP 169

60 *Ibidem.* PP. 169

61

mancipables, de las cuales eran necesarias una serie de formalidades para ser transmitidas, como ya hemos visto en la *mancipatio e in iure cessio*.

La cosa objeto de compraventa debe presentar una serie de requisitos:

1. ***Res Intra Commercium***: el objeto de nuestro contrato debe ser susceptible de ser vendido. Es necesario que este término no sea confundido con *res extra patrimonium*, que se refiere a aquellas cosas que no forman parte del patrimonio de nadie en un momento determinado, es decir, no tienen dueño, como el caso de la *hereditas iacens* por ejemplo. Por lo que mientras mantengan esta categoría de *res sine domino*, no pueden ser vendidas, ya que nadie puede disponer de ellas. Además de esta, existe otra categoría, las *res extra commercium*, las cuales tampoco pueden ser enajenadas por “*quedar fuera del comercio de los hombres a razones de derecho divino o derecho humano*”. Dentro de la categoría de derecho divino, diferencia *res sacrae* y *res religiosae*.
 - a. ***Res Sacrae***: adquieren esta categoría tras la ceremonia de *consacratio*, en virtud de una ley dominical o de un senadoconsulto. Estas cosas son consagradas a dioses superiores, dedicadas al culto público.
 - b. ***Res Religiosae***: adquieren esta categoría producto de un acto privado o de una voluntad particular. Son cosas consagradas a dioses menores, como protectores de la *domus* y la familia o lugar de enterramiento.⁶²

También forman parte de la *res extra commercium* por derecho divino las *res sanctae*, es decir, las murallas y las puertas de la ciudad. En el libro IV de las Reglas de Marciano, se refiere a ellas como “*Es santo lo que es defendido y protegido contra la ofensa de los hombres*”⁶³.

Estas últimas categorías quedan fuera del comercio, para su venta sería necesaria la *desconsacratio*, mediante la cual quedarían desafectados para su uso sagrado a la que están destinadas.

62 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” *Op. Cit.* PP 172, 173

63 Libro IV de Reglas de Marciano, D. 1,8,8

Dentro de las *res extra commercium* por derecho humano también existen tres categorías, que aún hoy en día conservamos con diferente denominación. Estas son:

- **Res Communes:** no pueden tener dueño, su uso es compartido por todos (V.gr. aire, mar, ríos, aguas subterráneas, etc.).
- **Res Publicae:** pertenecen a la colectividad o Populus Romanus (V.gr. vías públicas, plazas, ager publicus etc.).
- **Res Universitatis:** son pertenencia de los municipios.

Si un adquirente de buena fe adquiriese una *res extra commercium*, tenía a su disposición una *actio empti*, para así evitar ser perjudicado por una compra nula.⁶⁴

2. **Lícito:** las cosas ilícitas quedan prohibidas para la venta, la prohibición puede establecerse por disposición legal o por las buenas costumbres (*boni mores*). Es necesario no confundirlas con las *res extra commercium*, en las cosas de comercio ilícito lo que se prohíbe es su venta, en las *res extra commercium* lo prohibido es el objeto en sí.
3. **Corporal:** la cosa es tangible, material, aunque también cabe la venta de cosa incorporeal (V. gr. Derecho de crédito).
4. **Presente:** se presenta en la actualidad, en el presente, existe como tal en el momento en que se celebra la venta⁶⁵. Según Pomponio en sus comentarios a Sabino “No puede entenderse que exista compra ni venta sin una cosa que se venda”⁶⁶. Por lo que la cosa debía existir al momento de celebración del contrato, al margen de las compraventas especiales por razón del objeto como la *emptio spei* o *la emptio rei speratae* que su objeto de negocio es la cosa futura, cuyo objeto desarrollaremos más adelante.

64 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP. 173, 174

65 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. Pag 175

66 Libro IX de Pomponio, de sus comentarios a Sabino D. 18,1,8 pr

5. **Cosa Propria:** la cosa debe ser propiedad del vendedor al momento de la venta, aunque existen algunas excepciones en las que cabe que se venda algo ajeno pero con ciertas condiciones.
6. **Simple:** aunque también es admitida la venta de un conjunto de cosas y derechos ⁶⁷(V. gr. *Venditio hereditatis*), en lo que concierne a compraventas especiales nos referiremos más adelante en dicho apartado.

4.3.2.-PRECIO

El precio (*pretium*), es la parte del contrato que el comprador debe satisfacer al vendedor, mediante la entrega del dinero acordado por el bien que está interesado en adquirir. Esta característica es la que lo distingue de la permuta, que consiste en intercambiar una cosa por otra, sin intervención del carácter pecuniario, lo que se afirma en el texto que inicia el régimen de la *emptio-venditio* en el digesto y que además produjo una gran discusión doctrinal en los juristas de la época que enfrentó a las escuelas más importantes de la época, los sabinianos (Sabino y Casio) y los proculeyanos (Próculo y Nerva). Los sabinianos defendían que el precio de la compraventa no necesariamente será en dinero, mientras que los proculeyanos defendían que si el precio pudiera ser otra cosa que el comprador entregase a cambio, no podría diferenciarse la compraventa de la permuta, apoyándose como argumento en los versos de la Iliada.

Para los proculeyanos, en la permuta el negocio se origina por el cambio de cosa por cosa, mientras que en la compraventa el cambio es de cosa por dinero. Siguiendo la postura proculeyana, nuestro actual código civil apoya la postura dominante de los proculeyanos.⁶⁸

El precio debe ser *verum, certum et iustum* (verdadero, cierto y justo). La veracidad del precio viene referida a que el precio acordado se ajuste a la realidad y no sea falso o ficticio, dado que mediante el precio se nos ofrece la valoración de la cosa en su equivalente en dinero y es por ello que se le otorga a nuestro contrato la categoría de oneroso.

67 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit. PP 176

68 *Ibidem* PP 185-187

En caso de que el precio no se exige al comprador, entendemos que lo que se ha producido no ha sido una compraventa, sino una donación, ya que se aprecia el *animus donandi* al haber entregado la cosa sin exigir nada a cambio. No es así, en el caso en el que el precio se solicita para un momento posterior, ya que como anteriormente anotamos, el contrato de compraventa existe desde que hay un acuerdo por su carácter consensual, sin ser necesaria la entrega en el momento, sino en un momento posterior. El fundamento de la exigibilidad de la veracidad del precio, radica en la necesidad del derecho romano de evitar los negocios simulados, mediante los cuales el vendedor acuerda un precio pero luego no lo reclama con pleno conocimiento, tratándose pues de un contrato simulado.

Además de verdadero, el precio debe ser cierto, es decir, determinado, pero puede estar determinado al momento de perfección del contrato o en otro momento. Al quedar el precio determinado, no es necesario un nuevo acuerdo para determinar el precio, sino que quedará determinado al momento de la celebración del contrato, para que el pago se produzca en un momento posterior.⁶⁹

Dentro de la escuela proculeyana, surge la polémica se si el caso en que se deja a un tercero la determinación del precio sería efectiva la compraventa. En opinión de Labeón, esta compraventa no sería efectiva, en cambio, Ofilio y Próculo opinaban que sí⁷⁰, siendo esta la teoría más acertada, siendo la justificación, que si el tercero no determinase el precio, entonces no habría venta por no haber determinado el precio, “*Si se hubiera convenido el precio en cuando a Ticio hubiera estimado... se dudaba mucho por los antiguos si hay venta. Pero una decisión nuestra estableció que siempre que se hubiera concertado una venta en estos términos “en cuanto aquella persona hubiera estimado” existiría bajo esta condición que verdaderamente el que fue nombrado hubiera determinado el precio...*”⁷¹. Hecha esta matización, cabe añadir, que no era válida la determinación del precio por uno sólo de los contratantes.

Finalmente, en la época que analizamos, época clásica, no exigió un precio justo (*iustum*), sino que surge en época postclásica pero desarrollaremos esta característica dentro de este apartado para completar dicho análisis.

69 *Ibid.* PP 188-192

70 Instituciones de Gayo, 3, 140

71 Inst. 3,23,1

En época clásica se sigue la regla del precio de mercado, mediante este criterio, “Las cosas valen aquello que el comprador está dispuesto a pagar por ellas o aquello por lo que el vendedor está dispuesto a entregarlas”⁷².

Hasta época justiniana, el precio justo había sido una cuestión moral tratada por filósofos o escritores cristianos. Pero en esta etapa logra consolidarse influenciada por la inspiración del pensamiento y la doctrina cristiana, mediante la cual se exige justicia en relaciones comerciales.

En caso de apreciarse un precio no justo, cabe la rescisión por parte del vendedor de la venta, por la cual queda anulado el negocio y quedan obligados a devolver la cosa y precio o bien, abonar la diferencia. El vendedor debe probar que el precio por el que se quiere realizar el acto es inferior a la mitad de su precio justo (*dimidia pars iusti pretii*).⁷³

4.3.3.- CONSENTIMIENTO

De uno de los fragmentos de Gayo⁷⁴, se desprende, que podemos afirmar que existe contrato de compraventa desde el acuerdo en el precio, momento en el cual las partes consienten en obligarse, aunque este no haya sido entregado.

Por lo que el consentimiento no tiene una forma definida, puede darse cualquier forma. Lo realmente importante es la voluntad de las partes, pues como anteriormente se trató la compraventa es un contrato consensual, mediante el cual las partes consienten en obligarse. Existen supuestos en los que al prestar el consentimiento el resultado obtenido no es el que se esperaba por lo que se produce el error. Existen dos clases de error, por una parte, el error en el objeto (*error in corpore*) cuando lo adquirido es diferente de lo que se solicitó o el precio acaba siendo diferente del que el vendedor solicitó. En este caso, no existe consentimiento por lo que no hay contrato. El otro error

72 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP 193

73 Ibídem. PP. 193

74 Gayo, 3.139

consiste en la cualidad de las cosas (*Error in substantia*), en este caso el producto no se presenta como el comprador tenía intención de adquirirlo (V. gr. Vender vino por vinagre), en este caso el contrato no será anulado, pero el comprador deberá ser indemnizado por aquello que desconociese.⁷⁵

4.4.- COMPRAVENTAS ESPECIALES

Dentro de esta categoría procedemos a analizar los contratos de compraventa con ciertas particularidades que les hacen merecer una especial atención, dichas compraventas especiales que se producen en Roma, son la compra de una herencia, la venta de derechos o cosas incorpóreas y la venta de cosa futura.

En primer lugar analizaremos la figura de la **compraventa de una herencia**, para lo cual es necesario como primer requisito haberla adquirido, no tiene sentido pues, enajenar una herencia que no nos pertenece, como ya vimos anteriormente no se puede vender aquello que es propiedad de un tercero. Es necesario para ello, tener en cuenta los momentos de la sucesión mortis causa, estos son:

- **Delación:** momento en el que el heredero es llamado a aceptar la herencia.
- **Transmisión:** se da en la sucesión intestada cuando el heredero es llamado por su parentesco legal, que puede transmitir la condición de heredero a través de la *in iure cessio*, analizada anteriormente.
- **Adquisición:** el jurista romano Gayo distingue entre:
 - Heredero necesario o suyo.
 - Heredero extraño, necesitan la aceptación para heredar.

El objeto de la herencia que se vende también debe de ser determinado, pues es conveniente valorar el momento por los que atraviesa el caudal hereditario, y es requisito necesario que el causante haya fallecido, por lo que la venta una herencia de una persona viva es nula, pero puede hacerse a través de la venta de cosa futura (*emptio spei*), mediante la cual el vendedor la transmitirá en el momento en que sea heredero, pero el problema que surge aquí es que lo que el comprador adquiere es la esperanza de

⁷⁵ García Garrido, M.J., “Derecho Privado Romano” Op. Cit. PP. 387-388

herencia (*spes hereditatis*), por lo que deberá pagar tanto si se produce la sucesión para su posterior transmisión como si no, motivo por el cual, en la constitución imperial del año 531 en época justiniana se deroga por considerarla inmoral salvo que sea con conocimiento y consentimiento del causante.

El segundo de los supuestos analizados es la **venta de derechos o de cosas incorporales** mediante la cual la cosa adquirida no es corporal o material, sino que es intangible, por lo que el vendedor a pesar de estar obligado a entregar la cosa vendida, al no ser corpórea no se podrá producir este acto, razón por la cual en su origen este tipo de ventas no eran admitidas en derecho romano. Este tipo de venta empezó a admitirse a finales de la República por influencia de los filósofos griegos en los juristas romanos.

Cuando utiliza la expresión incorporales, se refiere concretamente a los derechos, que eran enajenados por venta de los *iura in re aliena* (derechos reales de cosa ajena). En época clásica las servidumbres prediales rusticas se consideraban *res Mancipi*, por lo que como anteriormente tratamos, para poder ser transmitidas, debían de hacerse a través de *mancipatio o in iure cessio*.

Cuando una servidumbre es vendida, no se transmite el derecho de servidumbre, ya que esta va unida al predio que sirve o grava, sino que lo transmitido es la posibilidad de un nuevo derecho real de servidumbre (V. gr. Derecho a extraer agua del pozo del fundo vecino).

En cuanto al usufructo y enfiteusis, para su venta es necesario acordarlo con el propietario de que existirá ese gravamen respecto a la cosa. El derecho de usufructo no puede ser vendido por el usufructuario, pero lo que sí puede hacer es vender el ejercicio de este derecho, como es lógico, una vez finalizado el periodo de tiempo que le correspondería disfrutar de éste, también finalizará el periodo de disfrute para el comprador del derecho. En cambio, el enfiteuta sí que puede enajenar y transmitir inter vivos o mortis causa el derecho real.⁷⁶

Uno de los fragmentos de Paulo, contenidos en el libro XXXIII, que merece ser tenido en cuenta, hace una clara distinción, que dice así: “*Cuando me vendes un usufructo, interesa saber si vendes el derecho de usar y disfrutar, que es lo que únicamente te pertenece, o me vendes el usufructo en la cosa misma que es de tu*

76 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP.177-179

*propiedad, pues, en el primer caso, aunque hubieras muerto inmediatamente, nada me deberá tu heredero... en el segundo caso... si me deberá tu heredero*⁷⁷. Como aclara en el fragmento, se establece una distinción entre el derecho de usufructo y la transmisión hecha por el usufructuario de este derecho.

Desde finales de la época clásica, se admite la compraventa del derecho de crédito, con la que se transmitía el derecho del acreedor a ceder a un tercero el derecho de cobro respecto del deudor por una cantidad de dinero. Si el crédito transmitido poseía una garantía real⁷⁸, este debía ser cedido al comprador. También son susceptibles de venta o compra los créditos sometidos a término o condición.⁷⁹

Finalmente, como última compraventa especial, versa sobre la **compraventa sobre cosa futura**, mediante el cual, la cosa objeto del contrato no existe en el momento del pacto sobre el contrato. Este supuesto es admitido en la Roma Clásica en dos tipos diferentes, por un lado, la *emptio rei speratae* (compra de cosa esperada) y por otro lado la *emptio spei* (compra de esperanza), a la que anteriormente nos referimos.

La primera de ellas, la *emptio rei speratae*, viene referida al caso en que comprador y vendedor pactan con algo que no existe en ese momento pero existirá por actividad natural o humana (V. gr. Sandalias que deberá hacer el zapatero). Lo que existe en esta compraventa especial es una condición suspensiva, sin la cual, en caso de no cumplirse esta, el contrato no se perfecciona y deviene nulo y sin efectos. Por lo que será necesario el cumplimiento de la condición para que ésta surta efectos.

Retomando el ejemplo anterior, en caso en que se proporcione el material para hacer esas sandalias al zapatero, no nos encontraríamos ante una compraventa sino ante un arrendamiento de obra. En el Siglo I d.C., el jurista Sabino estimaba necesaria al tiempo de celebrar el contrato que la cosa objeto del contrato fuera determinada para ser válida, un siglo después Pomponio añadió que el contrato sobre cosa inexistente sería válido y si la condición llegase a producirse se trataría de una venta sometida a condición y produciría la validez del contrato en el momento en que se celebró.

Al contrario que la anterior, la *emptio spei* se refiere a la compraventa sobre un bien futuro que puede llegar a existir o no, pues lo que aquí se adquiere es la esperanza.

77 Paulo, D. 18,6,8,2

78 V.gr. prenda o hipoteca

79 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” *Op. Cit.* PP 179-181

El negocio es válido y perfecto desde que las partes consienten en obligarse, la esperanza es el objeto que se entrega, llegue a producirse lo esperado o no⁸⁰. Un ejemplo de este tipo de compraventa especial podemos verlo hoy día como por ejemplo en la inseminación artificial, mediante la cual el pago se produce independientemente de que se produzca el embarazo o no.

4.5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

La buena fe del contrato hace que de ella surjan obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador, en base a este principio las partes quedan mutuamente obligadas por la bilateralidad del contrato.⁸¹

En primer lugar, entraremos en análisis de las **obligaciones del vendedor**, entre la que destaca principalmente la entrega de la cosa en la forma acordada, pues, como ya tratamos anteriormente en la consensualidad del contrato, las partes acuerdan cómo será la entrega, condiciones, lugar de entrega y tiempo. Al margen de esta, la característica más lógica o principal, podemos apreciar una anterior a esta, la de **guardar la cosa** hasta que se produzca la entrega.

Este deber comprende el caso en que la cosa, mientras se halle aún en poder del vendedor, sufra daños, desperfectos, quede inservible, o acaba perdiéndose quedado inútil para su fin, sea cual sea. El vendedor deberá responder en caso de que alguna de estas situaciones se produzcan, tanto si es debido a su dolo como por culpa, tratándose de una responsabilidad subjetiva. Pero sólo responderá por lo imputable a él mismo, bien por falta de diligencia como por imprudencia, pero no lo hará cuando es por hecho ajeno o la actuación suponga un exceso del comportamiento exigible, es decir, el comportamiento de un buen padre de familia.

Sin embargo, al tratarse de un contrato consensual, cualquier pacto entre las partes podría evitar esa responsabilidad, lo dicho anteriormente es solamente aplicable al caso de no haberse pactado nada respecto al tema.

Cuando se utilizaba la expresión *custodia venditoris*, se hacía referencia a la pérdida, daño, menoscabo o desperfecto de la cosa que ya no podía ser entregada. Este término, deja de ser exigible con el *periculum emptoris*, que se refiere al caso en que la

80 *Ibidem*, PP. 181-183

81 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” *Op. Cit.*, PP.393-394

cosa se pierda por causa de fuerza mayor, ya que este riesgo es asumido por el comprador y analizaremos más adelante.

Retomando la obligación de entrega, iniciada anteriormente, en la que la **entrega de la cosa** es la obligación principal de nuestro contrato, en caso de no cumplirse dicha obligación, el comprador dispone de la *Actio Empti*, mediante la cual devolverá el precio, así como una indemnización por daños y perjuicios. Además sin la entrega de la cosa, el contrato que realizamos no puede calificarse de compraventa.⁸²

Junto a las dos obligaciones analizadas, se encuentran la **responsabilidad por evicción y por vicios ocultos** que por su especial transcendencia serán objeto de desarrollo en un epígrafe por separado.

A continuación analizaremos las **obligaciones del comprador**, que son, en primer lugar, el pago del precio, el pago de intereses por retraso, así como los gastos que pudiera haber hecho y la asunción del riesgo.

Si la entrega de la cosa era la principal obligación del vendedor, el **pago del precio** corresponde con la principal obligación del comprador. El pago debe producirse según lo acordado (tiempo, lugar, forma, etc.).⁸³

Respecto a las obligaciones principales, tanto del vendedor como del comprador, la entrega de la cosa y el pago del precio, existe una discusión respecto al tiempo de su cumplimiento al momento de la reclamación judicial. Como vimos anteriormente, dada la consensualidad del contrato, las obligaciones pueden quedar suspendidas en el tiempo para su posterior cumplimiento, aquí surge el problema de que las partes no sabían si el contrato había sido incumplido desde su perfección.

Cuando el comprador tiene la intención de comprar, se requiere que tenga el dinero a disposición de la otra parte para poder realizar la *Actio Empti*, y cuando la situación es al contrario, es el vendedor quien quiere recibir el pago antes de la entrega de la cosa, éste también dispone de una *exceptio* concedida por el pretor que paralizará la acción por la cual el comprador le reclama la entrega de la cosa antes del pago del precio⁸⁴.

82 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit. PP. 212-216

83 *Ibidem*, PP. 244-245

84 *Ibidem*, PP 217-218

La segunda de las obligaciones del comprador consiste en el **pago de los intereses**, si los hubiera, por un retraso no justificado a la hora de cumplir su parte del contrato, que es la entrega del dinero. Suele darse en compraventas en las que se acuerda que el pago sea en un momento posterior, ya que en una compraventa instantánea lo más común sería que no se produciría ninguna actuación si una de las partes no se encuentra posibilitada para cumplirla. A este retraso se le denomina *mora emptoris*, estos intereses no engloban los de lucro cesante, aunque si cabe que pacten sobre ello, estableciendo una cláusula sobre la indemnización en caso de *mora emptoris*. La fundamentación de estos intereses se debe a que el vendedor debe ser compensado por cumplir su parte del contrato, ya que el comprador disfruta de la cosa desde el día en que se produjo la entrega, pues el vendedor puede ejercitar el *ius utendi* sobre la cosa desde ese día, aunque este criterio surge en época postclásica es necesario incluirlo en este epígrafe para continuar la exposición del tema.

En cuanto a los **gastos que pudiera haber conllevado** al vendedor la guarda y custodia de la cosa, deben ser sufragadas por el comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato.

Por último, también debe **asumir el riesgo** (*periculum emptoris*) de que la cosa de menoscabe o se pierda de forma ajena a los contratantes, es decir, por causa de fuerza mayor. Según las reglas del *dominium (res perit domino)*, el peligro debe afectar al propietario de la cosa, pero la jurisprudencia venía aplicando que el peligro sería para el comprador cuando haya perfeccionado el contrato a través del mutuo consentimiento. A esto se le conoce como *periculum est emptoris*, ya que a pesar de no ser la cosa todavía del comprador, lo será, ya ha prestado su consentimiento y ya hay un acuerdo sobre el precio pero la *traditio* aún no se ha producido, en estos casos la responsabilidad será del comprador.

El *periculum est emptoris* tiene tres excepciones, en las que se aplicará la regla común del *res perit domino* y será el propietario el responsable:

1. Se produce una venta a condición suspensiva o término.
2. La cosa es genérica y no individualizada través de su peso, número o medida.
3. El objeto de la venta es parte de una masa patrimonial y no se ha separado.

4. Debido al carácter consensual, que lo acepten las partes.

Podemos afirmar que *periculum emptoris* tiene lugar cuando la *custodia venditoris* finaliza. Es decir el riesgo del comprador comienza cuando el vendedor ya no tiene por qué custodiar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.

En aplicación de la regla *genus nunquam perit*, respecto a las cosas genéricas, el menoscabo o pérdida de la cosa será responsabilidad del vendedor si éste puede entregar otro de la misma especie y calidad (*tantumdem eiusdem generis et qualitatis*), ya que la obligación de entregar sí que es posible.

Sin embargo, se establece un beneficio para el comprador respecto a la regla *periculum est emptoris* por la cual los frutos y acciones de cosa adquirida sobre la que soporta el riesgo son de su propiedad desde la perfección del contrato. Es considerado que este es el fundamento la asunción del riesgo “ya que es tuyo el provecho, asume tú el riesgo”⁸⁵.

4.6.- RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS

Retomando lo dicho anteriormente, la responsabilidad por evicción y vicios ocultos son otras de las responsabilidades del vendedor, que por su particular importancia son objeto de examinación por separado.

En primer lugar analizaremos la **evicción**, que tiene lugar cuando la cosa vendida no es propiedad del vendedor, sino de un tercero, y es este tercero, quien reclama la cosa, en un momento posterior a la entrega y antes de haber transcurrido el tiempo suficiente para que se produzca la usucapión, y a través de un juicio (*Evictus*), trata de recuperar la cosa. Además es necesario que la reclamación afecte al comprador, perjudicando así su normal disfrute.

Existen dos tipos de evicción, por un lado la evicción total, que se produce cuando el tercero que reclama es el dueño de la cosa, por otro lado, existe evicción parcial cuando lo que pretende el que reclama es que se reconozca su derecho real sobre cosa ajena (*ius in re aliena*).

En caso de evicción total, el comprador deberá devolver la cosa a su legítimo dueño o pagar una compensación. En el segundo caso, el comprador deberá permitir que

85 Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano” Op. Cit. PP 249-254

el tercero ejerza su derecho real, a pesar de haberla comprado originalmente como libre de cargas.

En época postclásica, el vendedor sólo respondía por evicción parcial en caso de haber expresado que vendía la cosa en uso pleno (*uti optimus maximus*), en época clásica, ya no así, se establece que perjudica a la buena fe contractual, ya que omite un gravamen que no es apreciable a simple vista y no lo expresa.

Esta responsabilidad, tiene su origen en la *mancipatio*, mediante la cual en caso de que el comprador se viese afectado por ella, dispone de la *actio auctoritatis* por la que el vendedor (*mancipio dans*), está obligado a indemnizar al adquirente. En la primera etapa de la época clásica, tiene lugar un negocio como forma de garantía por evicción, mediante el cual el comprador entregaba una moneda de cobre al vendedor, de forma simbólica, y se le incorporaba un documento, *stipulatio*, en el que se el vendedor se obligaba a indemnizar al comprador en caso de evicción.

Con la admisión de la compraventa como contrato, la *stipulatio* da lugar a la *actio empti*, que es la acción propia de este contrato para reclamar la responsabilidad por evicción. A mediados de esta época, la evicción forma parte del contrato de compraventa, salvo que las partes así lo acuerden, por el carácter consensual del contrato (*pactum de non praestanda evictione*), que deja de ser válido cuando existe una actuación dolosa por parte del vendedor.

Como requisito para la responsabilidad por evicción es que el adquirente, perjudicado por la reclamación del tercero, notifique al que en su día le vendió la cosa y le comunique tal reclamación judicial (*litem denuntiare*) con el fin de que el vendedor pueda colaborar en la defensa aportando la información que tuviere. En caso de que no se produzca tal información y fuese el comprador condenado en juicio, ya no podrá reclamar evicción al vendedor.

También cabe la posibilidad de que el vendedor sea nombrado *procurator ad litem*, con su previa autorización. El vendedor actuará como si la cosa fuese suya, ya que deberá responder con su patrimonio. Pero si el litigio se pierde por causas ajenas al vendedor, la responsabilidad patrimonial será a cargo del comprador. Si el comprador intenta la notificación pero no puede hacerse efectiva, se considera hecha.

En cuando a los **vicios ocultos**, tiene lugar cuando tras la entrega, la cosa es distinta o tiene unas características o defectos diferentes a los que se podían apreciar a la hora del acuerdo, no cumpliendo, por tanto, el contrato por parte del vendedor. Estos defectos, para ser calificados como vicios deben transformar la cosa en no apta para el fin determinado o en caso de haberlo sabido el comprador no los hubiese adquirido o hubiese pagado un precio menor. Los vicios no tienen por qué ser perjudiciales, sólo es necesario que sea inservible para lo que se adquirió (V.gr. compra un caballo de carreras y éste sólo vale para tiro y carga). Por lo que no existe responsabilidad por todos los vicios, es necesario que esté oculto, es decir, que no se ve a simple vista, ni tiene por qué ser tomado en cuenta, pues cualquiera podría caer en ese error. Pero aquel en el que no se actúe con diligencia no tiene por qué ser indemnizado, pues entendemos que no se encuentra satisfecho con lo adquirido pero no puede calificarse como vicio, serán vicios cuando pudo no descubrirlo y debía haber sido informado de tal característica y no lo hizo.

Esta responsabilidad surge de la *mancipatio*, en la cual, el vendedor respondía por vicios por medio de la *auctio auctoritatis* o de la *actio de modo agri* si se trataba de un fundo. Si se empleaban otros modos no formales de adquirir la propiedad, se utilizaban las estipulaciones añadidas, en las que el vendedor garantiza que la cosa no tiene vicios y las cualidades de esta. De este negocio se desprende la *actio incerti* que podía ser ejercitada por el comprador que considerase que no había cumplido el vendedor de forma correcta.

De igual forma que la evicción, cuando la compraventa se consolida como contrato de buena fe, el comprador dispone de la *actio empti*, mediante la cual podía solicitar la rescisión del contrato.⁸⁶

Para que el vicio sea considerado como tal, es necesario:

- a) Sea originado en un momento anterior a la venta.
- b) Siga persistiendo al momento en que el comprador realiza su reclamación.
- c) Se trate de un vicio oculto, no apreciable actuando simplemente con la diligencia.

⁸⁶ Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” *Op. Cit.* PP 220-232

- d) No sea conocido por el comprador.
- e) Grave, es decir, produce una disminución del valor de la cosa.

Tiene lugar una segunda fase en la evolución histórica en la que los Ediles Curules se encargan de la policía, vigilancia y *iurisdictio* en los mercados y a través de su Edicto, establecen la obligación a todos los comerciantes de animales y esclavos de anunciar los defectos de estos (*palam recte pronuncianto*) y hacer la *stipulatio duplae*. En caso de no cumplir, se otorga al comprador dos acciones, una de ellas, la *actio redhibitoria*, consiste en la devolución del precio y la mercancía respectivamente, es decir, el contrato queda disuelto. La segunda de ellas es la *actio aestimatoria* o *quantum minoris*, mediante la cual se minorra el precio el bien. Con el paso del tiempo estas acciones acaban extendiéndose a todo tipo de ventas⁸⁷.

4.7.- PACTOS AÑADIDOS

En primer lugar, es necesario tener en cuenta que los pactos consisten en un acuerdo de voluntades en los que no hay ningún requisito de forma, sino que se forman por la voluntad de las partes que consienten en obligarse mutuamente, en virtud de la consensualidad del contrato.

Los pretores los protegen siempre y cuando no vulneren el ordenamiento jurídico, sin dolo y de acuerdo a la buena fe. Para ello, concede una excepción, la *exceptio pacti*. Estos pactos se añaden al contrato de compraventa y mediante ellos, comprador y vendedor tenían la facultad de cambiar los efectos, todos salvo los elementos esenciales. Por lo que se califica a estos pactos como elementos accidentales del negocio, dado que son añadidos por voluntad expresa de las partes.

Sin embargo, se requería que los contratos a los que estos pactos acompañaban sólo podían ser los contratos consensuales y de buena fe. Estos pactos toman la calificación de añadidos ya que se proporcionan después del contrato, por este motivo, lo único que tienen facultad para hacer es rebajar algún efecto y de perjudicar a alguien, será siempre a aquella parte que los introdujo en el contrato, ya que si no, dan lugar a la excepción.

87 Panero Gutiérrez, R. "Derecho Romano" Op. Cit. PP. 575-577

Dada la importancia del contrato de compraventa, existieron gran cantidad de pactos accesorios, de entre los cuales analizaremos los más destacables.

El primero de ellos es el *Pactum in diem addictio*, mediante el cual el propietario de la cosa tiene la potestad de rescindir el contrato en el caso de que en el transcurso de un período de tiempo determinado un tercero le haya ofrecido una mejor oferta (V. gr. Subasta).

Existe el conflicto de si el pacto en que nos encontramos se trata de una venta bajo condición resolutoria o bajo condición suspensiva. Las consecuencias dependen si se trata de una u otra. En caso de que se dé la primera situación, las consecuencias serán que el adquirente tendrá la facultad de usucapir y obtener los frutos de la cosa, pero también tendrá este el riesgo de pérdida de la cosa (*periculum est emptoris*), cosa que no se da en el segundo supuesto, sin embargo, la jurisprudencia⁸⁸ de la época sostiene que es la primera teoría la más válida.

Se considera también necesario que el vendedor informe de esta nueva oferta al primer comprador, con el objetivo de que éste tenga la oportunidad de mejorar su oferta. Respecto a lo que se entiende como mejor oferta, no sólo se refiere al precio, sino otras circunstancias como el lugar o momento del pago, si el comprador tiene mayor liquidez, etc.

El segundo de los pactos a analizar es el *Pactum de lex commissoria*, supone un método de garantía para el vendedor de que el comprador le entregará el precio en un período de tiempo determinado, mediante este pacto, si no se producía dicho cobro, el vendedor recibía la cosa de nuevo, así como de sus frutos. Igual que la anterior, la jurisprudencia seguía manteniendo la misma discusión acerca de si se trataba de una condición suspensiva o una condición resolutoria. El jurista Neracio Prisco proporciona claridad al asunto admitiéndola como condición resolutoria.

Una vez incumplida la parte del comprador que afecta a este pacto, el vendedor tiene la facultad bien de rescindir el contrato o de señalar un nuevo plazo para producir el pago. El vendedor tiene a su disposición la *actio venditi* mediante la cual tiene la facultad de pedir la eficacia de la *lex commissoria*.

88 Juliano y Pomponio

Otro efecto es el derecho del vendedor a la retención de lo pagado como parte del precio o arras.

En cuanto al *Pactum displicentiae*, es el pacto mediante el cual el comprador se tiene el derecho de retornar la cosa al vendedor en caso de no estar satisfecho y recuperar el precio. Se trata pues, de un pacto sometido a término, ya que el comprador tiene la facultad de decidir una vez tiene la cosa en su posesión durante un período de tiempo, en caso de no determinarse dicho plazo, los Ediles Curules establecen 60 días (*actio in factum*), tras ese tiempo el pacto deja de ser aplicable. La naturaleza jurídica la considera una condición resolutoria, ya que la perfección del contrato se produce si el comprador la recibe con agrado. En cuanto a las acciones ejercitables son la *actio empti* o la *actio in factum* que facultan al comprador a solicitar el precio a cambio de restituir la cosa al vendedor, sin embargo, el riesgo de pérdida sí que correspondería al comprador. Este pacto es similar al *retrovendendo*, con la diferencia de que en este último es el vendedor quien está facultado para que le sea devuelta la cosa a cambio del precio.

Siguiendo la misma línea del anterior, el *Pactum degustationis* sigue siendo similar al *pactum displicentiae*. Por medio de este pacto, el comprador tenía la facultad practicar una comprobación que podía ser practicada por un especialista, el *boni viri arbitratu*, este tipo de pactos se realizaban en compraventas de vino. Por lo que se tomaba un poco de la cosa (vino) para determinar sus características y tras esta comprobación podían ejercitar el contrato o desistir de él.

Por medio del *Pactum reservatae hypothecae*, el vendedor obtiene un derecho de hipoteca sobre la cosa vendida con el fin de garantizar el pago aplazado. Una vez establecido la duración de ese pago, el vendedor no podrá pedir la cantidad total al comprador ni ejecutar la hipoteca antes de que se produzca algún impago o vencimiento. Además esta hipoteca tenía preferencia por referirse a un bien concreto respecto a otras que pudiere contraer el adquirente.

Finalmente, a través del *Pactum protimiseos*, el vendedor dispone una preferencia de compra en caso de que el comprador quisiera volver a enajenar aquello que vendió. El derecho de retracto que conocemos hoy día se considera fruto de este pacto. Este pacto no debe entenderse como una obligación de venta, puede tener lugar o

no, solo se producirá si de forma autónoma el comprador decide vender lo adquirido anteriormente. La acción que protege este pacto es la *Actio in factum* mediante la cual el vendedor ejerce su derecho de compra con preferencia a otros. Este pacto surge de la costumbre, cuando una propiedad se heredaba se añadía este pacto para evitar que saliese del patrimonio familiar al haberse subdividido, estableciendo preferencia en la compra a otros de los herederos⁸⁹.

4.8.- LA MANCIPATIO, IN IURE CESSIO Y TRADITIO EN ÉPOCA CLÁSICA

En cuanto a lo que se refiere a los tres negocios que analizamos en época arcaica, la *mancipatio*, *in iure cessio* y *traditio* que eran consideradas como antecedentes de la compraventa, no sólo se limitan a esa etapa jurídica, sino que van más allá, aunque de forma algo diferente fruto de la evolución, pues como sabemos, el derecho evoluciona y se va adaptando a las circunstancias.

4.8.1.- MANCIPATIO

En primer lugar, destacar que la *mancipatio* en época clásica pervive como acto general y abstracto, era considerada un acto legítimo y se utilizaba en;

1. Transmisión de la propiedad o constitución de derechos reales.
2. Adopción, emancipación y *coemptio*, en derecho de familia.
3. Venta del hijo *in mancipium*.
4. Formación de dote o donación.
5. Venta con derechos reales de garantía (fiducia).
6. Ventas que el deudor realizara para solventar la obligación contraída con el acreedor.
7. Para dejar libre de una obligación.
8. Testamento.

⁸⁹ Fernández de Buján, “*Sistema Contractual Romano*” Op. Cit. 254-276

Aunque a pesar de subsistir, cae en desuso por las prácticas provinciales que consideran que el uso escrito debe prevalecer, otorgándole mayor importancia que a ésta, ya que funcionaba como forma de probar pero con su evolución acabó por reemplazar a este negocio. Finalmente Justiniano termina por abolirla, será explicado con más detalle en el análisis de dicha época.⁹⁰

En época clásica, deja de pesarse el dinero y comienza a contarse, como vimos anteriormente, el dinero deja aparecer en el negocio, siendo solamente necesaria la intervención de una moneda que representaba el precio (*nummo uno*), por lo que el precio no era necesario que fuese aportado a la realización del negocio, esto produjo que se transformara en acto abstracto, dejó de ser una compra real porque ya no se transmitía ni el precio ni la cosa. Además se requería que se añadiera un documento denominado *stipulatio*⁹¹, por medio de la cual, el vendedor debía de indemnizar al comprador en caso de evicción. Podían tener lugar dos clases de *stipulatio*, por un lado para la adquisición de *res Mancipi*, la mayoría de veces era utilizada para bienes inmuebles, por otro lado para cosas de extraordinario valor (*pretiosiores*) en las que la estipulación era celebrada por el doble de su precio (*stipulatio duplae*).

En su origen, para la venta de *res nec Mancipi* no era necesaria la garantía pero se estableció la *stipulatio incerti*, mediante la cual el vendedor debía restituir en medida del interés del comprador (*id quod interest*) si éste perdía la cosa por reclamación judicial de un tercero.⁹²

Sin embargo, con la desaparición de la diferencia entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, la *Mancipatio*, a pesar de seguir utilizándose, empezó a caer en desuso, hasta que finalmente Justiniano acaba sustituyéndola por la traditio⁹³.

4.8.2.- IN IURE CESSIO

Este negocio consigue su máximo esplendor en época arcaica y preclásica, a partir del cual comienza a dejar de ser utilizado.⁹⁴. Se acaba configurando como un

90 García Garrido, M.J. “Derecho Privado Romano” Op. Cit. PP 215-217

91 D’ors, J.A. “Elementos de derecho privado romano” ed. Eunsa, Pamplona 2010, PP 163

92 Fernández de Buján, F. Op. Cit. PP 223-224

93 D’ors J.A. “Derecho Privado Romano” Op. Cit. PP. 133 y 163

94 Panero Gutierrez, R. “Derecho Romano” Op. Cit. PP 400

método menor utilizado que la *mancipatio* por la dificultad que supone tener que acudir al pretor y acaba desapareciendo en época postclásica, ya que no tiene sentido que siga existiendo una vez que la *mancipatio* ya lo ha hecho, que era un negocio más utilizado que éste. Finalmente Justiniano acaba eliminando las palabras “*in iure*” dejando únicamente la palabra *cessio* para transmitir la propiedad⁹⁵, por lo que la palabra “*cessio*”, significa transmitir⁹⁶.

4.8.3.- TRADITIO

En época clásica se configura como forma de transmisión de la propiedad de *res nec mancipi*⁹⁷ y alcanza su esplendor siendo más utilizado que la *mancipatio o in iure cessio*. En esta época, ya no es necesario que se produzca la entrega material de la cosa, sino que admite otras formas;

- ***Traditio Symbolica***: la realización de un acto simbólico como la entrega de llaves, por ejemplo o marcar algo con una señal, produce la transmisión de la cosa.
- ***Traditio longa manu***: consiste en señalar desde otro lugar el sitio en que se encuentra la cosa con el objetivo de que pueda localizarse fácilmente quedando determinada la nueva propiedad por la que se tiene por hecha la entrega de la cosa.
- ***Traditio brevi manu***: el actual poseedor de la cosa, en calidad de arrendatario, comodatario o depositario, se convierte en propietario de pleno derecho de la cosa.⁹⁸

Este negocio con el paso del tiempo irá cobrando mayor importancias hasta el punto de llegar a recogerse en los ordenamientos jurídicos actuales como el español.

5.- ÉPOCA POSTCLÁSICA

95 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” *Op. Cit.* PP. 217-218

96 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*” *Op. Cit.* PP 400

97 *Ibidem.* PP 403

98 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” *Op. Cit.* PP 212-213

Esta época, según Panero Gutiérrez, se desarrolla desde que Alejandro Severo es asesinado en el año 235 hasta el 527, con el comienzo del reinado de Justiniano⁹⁹. Esta época se encuentra marcada por una profunda crisis, provocada por la subida de impuestos, gastos burocráticos, mantenimiento del ejército y precios fluctuantes. Para remediar esta situación, Diocleciano proclama el Edicto de los precios, además la voluntad del emperador tiene cada vez más fuerza, haciéndose soberano absoluto y teniendo poder sobre todos los ciudadanos y sus bienes.

En este mismo momento, surge el desarrollo del cristianismo en el derecho, que va a temperar el vigor de las normas. En el 313 Constantino proclama el Edicto de Milán por el cual se legaliza el cristianismo y posteriormente, en el 380, Teodosio lo hace religión oficial. El cristianismo se caracteriza en esta época por su vulgarización, poseía elementos de las costumbres locales, no era un derecho puro. Los juristas en esta época son solo burócratas al servicio de la administración imperial, su papel era recopilar obras de juristas anteriores. En esta época merecen ser destacadas las importantes recopilaciones.¹⁰⁰

Con la muerte de Teodosio I, se produce la división del imperio para su mejor administración en el Imperio Romano de Oriente y el Imperio Romano de Occidente, siendo el último de estos el primero en desaparecer en el año 476 tras ser conquistada por los Bárbaros de manos de Odoacro¹⁰¹, sin embargo, el Imperio Romano de Oriente continúa en su pleno esplendor hasta Justiniano, hasta caer en manos de los turcos¹⁰².

En lo que concierne al contrato de compraventa, sigue evolucionando, adaptándose con las nuevas circunstancias, es necesario comenzar con la desaparición de la *In Iure Cessio*, como anteriormente adelantamos, por la dificultad que suponía tener que acudir al pretor, había comenzado a caer en desuso, hasta el punto de desaparecer, aunque, como veremos a continuación, en época justiniana, Justiniano elimina las palabras *in iure*, dejando sólo la palabra *cessio*¹⁰³.

También es en esta época es cuando la distinción entre bienes muebles e inmuebles adquiere mayor importancia, comienza a dejar atrás la antigua diferenciación

99 Panero Gutiérrez, R. "*Derecho Romano*" *Op. Cit.* PP 95

100 Salazar Revuelta, M. "Apuntes Clase de Derecho Romano", Universidad de Jaén, 2013

101 Panero Gutiérrez, R. "*Derecho Romano*" *Op. Cit.* PP. 95-97

102 Salazar Revuelta, M. "Apuntes Clase de Derecho Común y Europeo Comparado", Universidad de Jaén, 2016.

103 García Garrido, M.J. "*Derecho Privado Romano*" *Op. Cit.* PP 218

entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, aunque no es hasta época Justiniana cuando acaban por desaparecer. En bienes inmuebles se establece la distinción entre *Fundus*, que se refiere de forma genérica a inmueble o *praedium*, que se refiere a un espacio de terreno, edificado o no y *locus*, que es una parte del terreno. En cuanto a bienes muebles se distinguen los semovientes (*illata*) o material de labranza y ajuar doméstico (*invecta*)¹⁰⁴.

En cuanto a la distinción entre propiedad y posesión, en esta época, al unificarse el régimen de la propiedad, acaba confundiéndose con el de la posesión. Esta confusión es originada a causa de diversas circunstancias, como la desaparición del dualismo entre acciones civiles y pretorias, ya que todas las provincias son sometidas a tributo por lo que no tiene sentido seguir distinguiendo entre propiedad civil y provincial, al igual que la distinción entre propiedad civil y peregrina que también desaparece al obtener todos los ciudadanos la ciudadanía por parte de Caracalla. Además de estas circunstancias, la práctica del derecho vulgar contribuía a esta confusión y los juristas acaban llamando posesión a todo señorío sobre bienes.¹⁰⁵

A pesar de mantenerse la compraventa como un contrato consensual y no formal, en época postclásica, por la influencia del derecho griego, mediante una constitución de Constantino en el 337, requería que para que fuese válida la transmisión de bienes inmuebles se requería un documento escrito. Lo que comenzó siendo como una simple prueba del contrato celebrado, llegó a convertirse en un requisito *ad validitatem*, es decir, sin el cual no sería válido el contrato, ya que la voluntad de las partes debía plasmarse ahí y ese mismo documento tenía eficacia traslativa de dominio. En época Justiniana vuelve a ser consensual, sin requerir dicho documento, salvo acuerdo de las partes.¹⁰⁶

En lo que respecta al pago de intereses, los cuales formaban parte de las obligaciones del comprador, cabe destacar que el abono de estos intereses se trata de una incorporación postclásica, introducida en tiempos de Diocleciano mediante una constitución imperial.

104 D'ors, J.A. "Elementos de derecho privado romano" Op. Cit. PP 93

105 García Garrido, M.J. "Derecho Privado Romano" Op. Cit. PP 178

106 Fernández de Buján, F. "Sistema Contractual Romano" Op. Cit. PP 167-168

En época clásica, con lo que respecta a los pactos, se diferencia entre pactos vestidos (*pacta vestita*) y pactos desnudos (*nuda pacta*). Siendo los primeros, los que poseían alguna acción, sin embargo los pactos desnudos no tienen acción (V. gr. *Pactum de non petendo*).¹⁰⁷

Siendo muchas de estas modificaciones rectificadas en época justiniana como veremos a continuación.

6.- ÉPOCA JUSTINIANA

Esta época tiene su extensión durante el reinado de Justiniano que comienza en el año 527 hasta su muerte en el año 565. Se centra en el Imperio Romano de Oriente después de que Roma sea tomada por los bárbaros.¹⁰⁸

Durante el reinado de Justiniano se reconquista parte del territorio de occidente que se encontraba en manos de los Bárbaros (Norte de África, Península Itálica, Sur de Hispania, etc.). Justiniano trata de unir el imperio desde todos los puntos de vista, como en época clásica, pero lo único que consigue es en el ámbito jurídico. Una obra ambiciosa, el hito jurídico más importante de la época, la compilación de Justiniano, el *Corpus Iuris Civilis*, compuesto por el *Codex* (leyes desde Adriano), *Digesto* (jurisprudencia), *Instituta* (manual para la enseñanza del derecho) y *Novellae* (las nuevas leyes emanadas de Justiniano)¹⁰⁹.

Al margen de la contextualización sobre la época, en esta época continúa la evolución de nuestro contrato. En primer lugar, como comentábamos anteriormente, es en esta época cuando termina por desaparecer oficialmente los negocios jurídicos de *mancipatio* e *in iure cesio* que son sustituidos por la *traditio*. Esto se debe a los requisitos necesarios para éstas, en el caso de la *mancipatio* acabó por desaparecer a causa de los requerimientos de un documento escrito como medio de prueba que acaban sustituyéndola. En el caso de la *in iure cesio*, que siempre estuvo a la sombra de la *mancipatio*, desaparece antes que esta por la dificultad de tener que acudir al pretor. Por lo que se impone la *traditio* ante estos negocios que sigue perviviendo hasta ser incorporada a nuestros ordenamientos.¹¹⁰

107 Ibidem. PP 254-255

108 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*” op. Cit. PP 109

109 Salazar Revuelta, M. “Apuntes clase de derecho romano” Universidad de Jaén, 2013.

110 García Garrido, M.J. “*Derecho Privado Romano*” Op. Cit. PP 217.

Al hilo de lo comentado en el anterior epígrafe respecto a la unificación de propiedad y posesión, en derecho justiniano vuelven a diferenciarse estos conceptos, pero no establece distinción respecto de las clases de propiedad, por lo que se refiere a ellas como *dominium* o *proprietas* indistintamente que se protegen mediante la *reivindicatio*.¹¹¹

Mediante una constitución imperial del año 531 queda derogada la compraventa especial de herencia (*venditio hereditatis*) mediante la cual se podía adquirir la condición de heredero, lo comprado se trata de una esperanza, por lo que el comprador debía pagar tanto si hay herencia como si no. Este negocio en derecho justiniano era considerado inmoral salvo que sea con conocimiento y consentimiento del causante.¹¹²

En lo que respecta al precio, anteriormente examinado, respecto a su determinación como justo, como hicimos referencia en dicho apartado, su origen surge en derecho justiniano pero fue analizado en ese epígrafe para completar su análisis del tema. Este requisito surge influenciado por la doctrina cristiana que inspira que la justicia debe presidir el negocio jurídico en las relaciones comerciales.¹¹³

De entre los pactos analizados anteriormente, también sufre una modificación el *pactum lex commissoria*, que en época justiniana, su naturaleza jurídica queda a libre voluntad de las partes su determinación como condición resolutoria o suspensiva, ya que anteriormente había supuesto un tema conflictivo entre la jurisprudencia, quedando configurado finalmente como de libre determinación por las partes.

El último de los cambios reseñables en la época en lo que respecta a nuestro contrato, trata sobre la *traditio*, que como adelantamos se consolida como forma de transmitir la propiedad tras la desaparición de la *mancipatio* e *in iure cesio*, hasta llegar a nuestros días.¹¹⁴

7.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTROS DÍAS

El contrato de compraventa que hoy en día conocemos, como hemos venido tratando a lo largo de nuestro trabajo, es producto de la evolución tratada anteriormente. Debido a la extensión de este contrato, nos centraremos en los aspectos principales de

111 *Ibidem*. PP 178

112 Fernández de Buján, F. “*Sistema Contractual Romano*” *Op. Cit.* PP 179

113 *Ibidem*. PP 193

114 Panero Gutiérrez, R. “*Derecho Romano*” *Op. Cit.* PP 402

este contrato, a continuación trataremos brevemente de comprobar cómo ha quedado el contrato de compraventa en nuestros días y cuál ha sido el fruto de dicha evolución desde Roma hasta nuestros días.

En primer lugar, es necesario diferenciar entre si nuestra compraventa es civil o mercantil. Debemos tener en cuenta que las normas del Código Civil en nuestro ordenamiento tienen carácter de derecho común y las del Código de Comercio son de carácter especial o particular.¹¹⁵

7.1.- LA COMPRAVENTA MERCANTIL

Según lo establecido en el artículo 325 del Código de Comercio “Será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la venta”¹¹⁶. Por lo que ese “ánimo de lucro” será el factor principal para determinar si nos encontramos ante un tipo de compraventa u otra, es necesario hacer esta distinción ya que determinará que legislación aplicar, en caso de compraventa civil será de aplicación las normas civiles, y en caso de compraventa mercantil, las normas mercantiles (Código de comercio u otras leyes especiales que complementan su regulación¹¹⁷).

Es indiferente que el vendedor sea o no comerciante, lo importante es el ánimo de lucro. Entendemos que la compraventa será civil en los demás casos en los que no exista ese ánimo de lucro, por lo que en casos en que no sea seguro el origen mercantil, deberá aplicarse civil, pues se trata de derecho común que tiene carácter absorbente respecto al derecho especial.¹¹⁸

La compraventa mercantil se encuentra regulada en el Libro II, título VI, artículos 325 a 245 del Código de comercio, sin embargo, solo se habla de su delimitación, por lo que para su perfección se aplican las disposiciones del Código

115 Jiménez Sánchez, G.J. “*Lecciones de Derecho Mercantil*”, ed. Tecnos, 19º edición, Sevilla 2016, Pp. 492

116 Real Decreto de 22 de Agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio, artículo 325.

117 Ley de Venta a Plazos de bienes muebles (promulgada en 1965, sustituida por otra de 1998), Ley de defensa de consumidores y usuarios (1984), Ley de responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos (1994), Ley sobre crédito al consumo (1995), Ley de ordenación del comercio minorista (1996), Ley reguladora de las condiciones generales de la contratación (1998), Ley de establecimiento de garantías en la venta de bienes de consumo (2003) y la Ley de medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales entre empresas de 2004.

118 Albaladejo, M. “*Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones*” 14º Edición, ed. Edisofer, Madrid, 2011. Pp. 492.

Civil, en lo relativo a consentimiento, objeto y causa (1261 y siguientes) y las disposiciones del contrato de compraventa (1445 y siguientes)¹¹⁹.

7.2.- LA COMPRAVENTA CIVIL

Como se ha dicho anteriormente, la compraventa será civil cuando no sea mercantil. Se encuentra regulado en el Título IV del libro cuarto del Código Civil en los artículos de 1445 a 1537. El artículo 1445 define este contrato como aquel por el que *“Uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”*. Las obligaciones que de él se desprenden son dos, el comprador debe pagar el precio en dinero, elemento que como hemos podido observar ha sido fruto de su origen romano, y el vendedor debe poner en poder y posesión del otro con la entregar la cosa. El artículo 1457 del Código Civil se refiere a la capacidad de las partes, reconoce *“Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este código autoriza para obligarse”*.

Pueden ser objeto de este contrato bienes y derechos (salvo aquellos intransmisibles o se encuentren conectados con otros derechos como el de servidumbre). La prestación ha de ser lícita, posible y determinada o determinable. El precio ha de ser cierto y en dinero, fijado libremente por las partes¹²⁰.

En cuanto a las obligaciones de las partes, la obligación principal del comprador es el pago del precio en el tiempo y lugar fijados en el contrato o donde se entrega la cosa vendida¹²¹. Deberá además responder por intereses si así se pacta o si la cosa produce fruto o rentas¹²².

El vendedor está obligado a:

119 Jiménez Sánchez, G.J. *“Lecciones de Derecho Mercantil”*, ed. Tecnos, 19º edición, Sevilla 2016, Pp. 496

120 Albaladejo, M. *“Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones”* 14º Edición, ed. Edisofer, Madrid, 2011. Pp. 496

121 Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo. Art. 1500

122 *Ibidem*. Art. 1501

- Entrega y saneamiento de la cosa (art. 1461 CC), al igual que los elementos analizados anteriormente, salvo el requisito de guarda y custodia de la cosa a la que ya no se hace referencia en este título pero sí en el art. 1094 en el que se recoge que “El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia.”, por lo que entendemos que este fragmento deriva de esa guarda y custodia a la que nos referíamos originaria de derecho romano.
- Responde de los gastos de entrega (1465 CC), y de otorgamiento de escrituras (1455 CC) salvo estipulación especial.

Respecto a las obligaciones del comprador se encuentran reguladas en los artículos 1500 a 1505 CC, son pagar el precio en el tiempo lugar fijados, pago de intereses, en caso de que los hubiera, como vemos esta lista de obligaciones queda casi igual a la romana.

En cuanto a la entrega, consiste en poner en poder y posesión del comprador la cosa vendida (Según dice el art. 1462.1 CC). El saneamiento es la obligación del vendedor de entregar la cosa tal y como aparenta o debe ser, en caso contrario deberá responder ante el comprador si esa apariencia no coincide con la realidad.¹²³

El precio, en virtud del art. 1446 puede ser parte en dinero y parte en especie, respecto a esto, no tenemos indicios de que forme parte de la herencia romana, lo que sí tenemos certeza es que la exigencia del precio en dinero sí que lo es, que es el aspecto fundamental del contrato. Del art. 1447 se desprende el supuesto de que no se determine un precio cierto, por lo cual se fijará en referencia a otra cosa, por lo cual el precio siempre estará determinado, como vimos en derecho romano.

La consensualidad se reafirma en el art. 1449 por el cual no permite que el precio sea fijado sólo por uno de los contratantes, así como en el 1450.

En cuanto al art. 1453 encontramos la referencia al ya analizado *pactum degustationis*, por el cual se permitía probar la cosa, en caso de nuestro pacto romano, se refería primordialmente al vino, pero nada se determina en nuestro código civil.¹²⁴

123 Albaladejo, M. “Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones” 14º Edición, ed. Edisofer, Madrid, 2011. PP. 507

124 Real decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil, Título IV

Más adelante, en el art. 1507 y siguientes podemos apreciar como hoy día sigue vigente el *pactum retrovendendo*, con el nombre de retracto convencional, por medio del cual el vendedor tenía una preferencia en la compra en caso de que el comprador decidiera vender la cosa.

En el art. 1531 podemos encontrar la referencia a la venta de una herencia que como vimos desaparece en época justiniana por motivos morales. Aunque en este artículo solo se determina la obligación de responder como heredero.

Finalmente es necesario hacer referencia a la evolución de la *Traditio*, que como apuntamos anteriormente hoy día sigue recogándose en nuestro ordenamiento jurídico a través de la Teoría del Título y el Modo, mediante la cual se hace necesaria la entrega de la cosa para transmitir la propiedad.

8.- CONCLUSIONES

Tras lo expuesto, a modo de conclusiones, a la hora de tratar la compraventa en Roma, podemos comenzar estableciendo la primera de ellas respecto a sus orígenes:

1. El contrato de compraventa tiene su origen más inmediato en la permuta, en la que se intercambiaba cosa por cosa, ya que la moneda surge en un momento posterior. Este negocio se utilizaba por la necesidad de intercambiar algo que ya no servía por otras cosas que sí necesitaban, por lo que resultan los primeros indicios del contrato.
2. Un método generalmente utilizado en esta forma primitiva del negocio era el intercambio de la cosa por las cabezas de ganado, que era una forma de representar el dinero hasta la aparición de los trozos de metal. Estos trozos de metal necesitaban ser pesados con una balanza hasta que se opta por convertirlos en dinero para sólo tener que contarlos. Así pues, surge lo que hoy conocemos como dinero, que forma parte del precio, elemento esencial del contrato de compraventa, sin el cual no llegaría a existir.
3. Las formas de transmitir el dominio utilizadas en derecho romano, eran la *mancipatio*, *in iure cesio* y *traditio*. Estas formas se utilizaban según si la cosa se trataba de una *res Mancipi* o una *res nec Mancipi*. Finalmente sólo subsistió la

Traditio en las últimas épocas del derecho romano, que llegó hasta nuestros días, por las dificultades que presentaban los otros negocios.

4. La compraventa en época arcaica se trata de una forma real, ya que se intercambian cosa por precio en el mismo momento, sin embargo, en época clásica podemos ver como se convierte en una compraventa consensual, mediante la cual, las partes podrán acordar cualquier cosa (dentro de la ley), incluso el pago en un momento posterior si así lo desean, lo determinante es el acuerdo del pago del precio.
5. En época clásica, al configurarse como un contrato consensual, permite a las partes contratantes añadir una infinidad de cláusulas, sin más límites que lo permitido por la ley, así también permite la adición de los pactos a nuestro contrato que alguno de ellos, aún hoy día sigue vigente en nuestro ordenamiento.
6. En cuanto a las obligaciones de las partes analizadas en derecho romano, son prácticamente idénticas a las reguladas por nuestro código civil, excepto el deber de custodia sobre la cosa, que no hace mención de esa obligación nuestro código civil al regular la compraventa pero sí que lo menciona en el artículo 1094.
7. La dificultad de celebración de los contratos de *mancipatio* e *in iure cesio* hace que estas formas dejen de existir, buscando una forma más simple de celebrar estos contratos, sin necesidad de acudir al pretor, y pudiendo celebrarlos por escrito, ya que sirve como método de prueba y a la vez de garantía.
8. La *traditio* logra pervivir hasta llegar a nuestros días como requisito esencial del sistema del título y el modo, vigente en nuestro ordenamiento.
9. A pesar de la evolución que sufre este contrato obtenemos a día de hoy un contrato con más similitudes que diferencias con el derecho romano, lo que nos hace ver de nuevo la importancia de la tradición del derecho.
10. Como vemos, el derecho romano forma parte hoy día de nuestro ordenamiento, es necesario tener en cuenta los orígenes, no sólo de este contrato, sino de cualquier acto jurídico para poder llegar a entender cómo se ha llegado hasta esa situación o cómo ha surgido, ya que de esta evolución podremos determinar sus efectos.

11. El fruto de ese trabajo ha conseguido responder a los objetivos marcados al inicio del mismo, ofrecer un desarrollo acerca del contrato de compraventa en Roma y sus orígenes, así como establecer un análisis comparativo entre la época actual y la época romana.

Como conclusión final podemos añadir, que la evolución del derecho romano ha conseguido influenciar no solo al derecho español, sino a otros ordenamientos jurídicos en los que el contrato de compraventa se encuentra regulado con unas características muy parecidas al contrato de compraventa español, esto se debe a la gran influencia del derecho romano en todos los ordenamientos, sin esa perfección jurídica no habría conseguido ser recogido por esa gran cantidad de ordenamiento, lo que justifica su estudio.

9.- BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo, M. “Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones” 14ª Edición, ed. Edisofer, Madrid, 2011.
- Belda Mercado, J. “*Evolución Histórico-Jurídica hacia la consensualidad en la emptio venditio romana*”, Anuario facultad de derecho.
- Carrillo de Albornoz Torres, A. “Derecho Privado Romano”, ed. Genal, 2007
- D’Ors, J.A., “Derecho Privado Romano”, Pamplona 1991, 8ª edición
- D’ors, J.A. “*Elementos de derecho privado romano*” ed. Eunsa, Pamplona 2010
- Fernández de Buján, F. “Sistema Contractual Romano”, ed. Dykinson, Madrid, 2007
- Fernández Espinar, R. “La compraventa en el derecho medieval español”, Anuario de la historia del derecho español, Nº 25, 1955
- García Garrido, M.J., “Derecho Privado Romano”, Madrid, 1985
- García de Tiedra González, J. “*Derecho Romano*” (2014) Lugar visitado: <http://www.derechoromano.es/2014/01/in-iure-cessio-modo-derivativo-propiedad-roma.html>
- Jiménez Sánchez, G.J. “Lecciones de Derecho Mercantil”, ed. Tecnos, 19ª edición, Sevilla 2016,
- Machicado, J. (Mayo 2009) Lugar de publicación: <https://jorgemachicado.blogspot.com.es/2009/05/mancipatio.html>
- Ortega Carrillo de Albornoz, A., “*Derecho Privado Romano*” ed. Genal, 2007,
- Panero Gutiérrez, R. “Derecho Romano”, 4ª ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008

- Pérez Álvarez, M.P. “*La Compraventa y la transmisión de la Propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo*”
- Salazar Revuelta, M. “Apuntes clase de Derecho Romano”, Universidad de Jaén, 2013
- Salazar Revuelta, M. “Apuntes Clase de Derecho Común y Europeo Comparado”, Universidad de Jaén, 2016

Bibliografía de Legislación

- Real Decreto de 22 de Agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio, artículo 325.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo

Bibliografía de Documentos Históricos

- Digesto 18,1,1 pr
- Gayo, D. 19,1,19
- Gayo, Instituciones, 1,119
- Gayo 2,22
- Gayo, 2,19
- Gayo 2,22
- Gayo, 3,136
- Gayo 3,139
- Herodoto, *Historiae*, I, 94
- Instituciones de Gayo, 3, 140
- Inst. 3,23,1
- Libro IV de Reglas de Marciano, D. 1,8,8
- Libro IX de Pomponio, de sus comentarios a Sabino D. 18,1,8 pr
- Paulo, D. 18,1,1,2
- Paulo, D. 18,6,8,2
- Ulpiano, D.2,14,7,7