

PACTOS ESPECIALES DE LA COMPRAVENTA

Son dos:

- La compra de esperanza (*emptio spei*): el contrato se perfecciona desde un principio y el comprador debe pagar el precio aunque la cosa futura no llegue a existir; por ejemplo, una cosecha.
- La compra de una cosa esperada (*emptio rei speratae*): el perfeccionamiento del contrato se condiciona a que la cosa exista y solo entonces el comprador pagará el precio; por ejemplo, la compra de una cría no nacida, sujeta a que sea macho o hembra.

En ambos casos, el objeto del contrato es una cosa que todavía no existe pero que se supone existirá en el futuro.

Además, anexo al contrato de compraventa se podía encontrar una serie de figuras o pactos especiales, que son:

Las arras:

Se configuraba con la entrega de una cantidad de dinero o un anillo que uno de los contratantes daba al otro de manera anticipada para demostrar el interés que tenía en la celebración del contrato. Una modalidad eran las arras penales, como pena convencional para los casos en que alguno de los contratantes se retractase de la celebración del contrato.

Cuando se cumplía el contrato, las arras podían regresarse o tomarse como parte del precio. En el año 216 d.C. una constitución de Caracalla da la posibilidad de un pacto comisorio, por el cual el vendedor se quedaba con las arras y así se resolvía el negocio.

La addictio in diem: por este pacto se estipulaba que el vendedor podía rescindir el contrato sin pena alguna, si antes de determinada fecha se le ofrecía una mejor oportunidad de venta.

El pactum displicentiae: en él el comprador podía rescindir la compra venta dentro de un plazo determinado si el objeto no le satisfacía por alguna justa causa.

El pactum de retroemendo: se permite al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto en un plazo determinado, y siempre y cuando se den determinadas condiciones preestablecidas.

Pactum de retroemendo: similar al anterior, concede la facultad al comprador de volver a vender el objeto al vendedor.

La protimesis: es el derecho de preferencia del vendedor para ser el primer candidato en volver a comprar la cosa si en el futuro el comprador quisiera venderla.

El pactum commissorium: los efectos del contrato quedan suspendidos hasta que se pague la totalidad del precio.

Referencia:

Morineau, Marta (1998). Derecho Romano. Oxford University Press.

Moranchel, Mariana (2017). Compendio de Derecho Romano. Universidad Autónoma Metropolitana.