

# **Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana**

## **Evolução da natureza da *emptio venditio* pela progressiva incorporação da forma escrita na prática contratual romana**

*The evolution of nature of the *emptio venditio* for the progressive incorporation of its written form in contractual Roman practice*

**Eva María Polo Arévalo\***

**RESUMEN:** El presente trabajo tiene por objeto el análisis de la legislación romana postclásica y justiniana relativa a la *emptio venditio* y la vuelta a la primitiva naturaleza real del contrato causada por el auge en la utilización de documentos escritos en las prácticas comerciales.

**PALABRAS CLAVES:** *Emptio venditio*; *Scriptura*; Derecho Romano.

**RESUMO:** Este trabalho tem por objetivo analisar a legislação romana pós-clássica e justiniana relativa à *emptio venditio* e o retorno da natureza primitiva real do contrato causado pelo aumento do uso de documentos escritos nas práticas comerciais.

**PALAVRAS-CHAVE:** *Emptio venditio*; *Scriptura*; Direito Romano.

**ABSTRACT:** *The present work analyzes postclassic and justinian Roman provisions related to the *emptio venditio* and the return to the primitive nature of the contract for the progressive use of documents written within the trade practices.*

**KEYWORDS:** *Emptio venditio*; *Scriptura*; Roman Law.

## **INTRODUCCIÓN**

El trabajo que se presenta aborda el estudio de la incidencia que tuvo en la práctica contractual romana la incorporación gradual de la forma escrita, y, concretamente, en el contrato más relevante de su esfera comercial: la *emptio venditio*. Sin entrar en la génesis y evolución que se produjo hacia la naturaleza consensual de la compraventa – materia que

---

\* Profesora Titular de Derecho Romano. Departamento de Ciencia Jurídica de la Universidad Miguel Hernández, España. Contacto: eva.polo@umh.es.

Data de recebimento do artigo: 22/01/2016 – Data de avaliação: 08/02/2016 e 11/02/2016.

excedería el marco de la presente publicación, al ser una de las más controvertidas en la doctrina romanística y de perfiles difusos todavía en la actualidad — se tratará de reflexionar acerca de la vuelta hacia la primitiva configuración real de la compraventa, plasmada definitivamente en la legislación justiniana, pero que encuentra su justificación en torno al progresivo auge que adquiere la escritura en la práctica comercial romana y la creciente relevancia de la prueba documental que paralelamente se produce en el ámbito forense.

La pretensión inicial del trabajo se centra en ofrecer un análisis de la materia, partiendo de las fuentes romanas postclásicas que, aunque se aproximan a la materia de forma incidental, constituyen un precedente que vislumbrará el desenlace en la mutación de la naturaleza consensual de la compraventa culminada con JUSTINIANO. Para facilitar la comprensión, el trabajo se ha dividido en dos partes, una primera en la que se analizan las fuentes jurídicas que presentan un acercamiento al carácter real del contrato a consecuencia del auge en la utilización de la forma escrita y, una segunda parte, en la que se constata la vuelta a esa configuración real con el régimen justiniano establecido para las ventas *cum scriptura*.

Como se podrá comprobar, habrá que esperar a la legislación justiniana, que establece un régimen específico en las ventas *cum scriptura*, para llegar a ver claramente la transformación radical en la configuración del contrato de compraventa; pero no cabe olvidar, sin embargo, que en épocas anteriores se produjo una evolución en la praxis comercial que provocó la necesidad de la ruptura de la regulación general en este tipo de contratos.

## **1 PROGRESIVA INCORPORACIÓN DE LA FORMA ESCRITA EN LA PRÁCTICA CONTRACTUAL ROMANA: EVOLUCIÓN HACIA LA NATURALEZA REAL DE LA *EMPTIO VENDITIO***

El aumento de las relaciones comerciales que aconteció en Roma a partir de la expansión del Imperio, unido a las dificultades que los *peregrini* encontraban en los negocios formales del *Ius civile*, favorecieron en derecho clásico la evolución de la compraventa como negocio autónomo de carácter consensual donde se abandonarían los ritos y formalidades

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

vigentes dar paso a principios básicos del *ius gentium* como la *fides* y el *consensus*<sup>1</sup>. El cambio de concepción en la compraventa supuso que la perfección del contrato se alcanzaría con el *dato et accepto pretio*, pudiendo así llevar a cabo el aplazamiento de las obligaciones que incumbían a cada una de las partes —entrega de la cosa y pago del precio—, prescindiendo de los elementos formales que hasta entonces habían sido necesarios para su conclusión: las obligaciones no nacían *verbis, litteris ni re*, sino *consensu*, siendo superfluas las solemnidades que las partes pactaran llevar a cabo<sup>2</sup>. Esta transformación operada en derecho clásico respecto de los esquemas que ordenaban la compraventa, supuso un avance indudable para el tráfico mercantil ya que los *peregrini* veían limitados sus derechos comerciales por la concepción real que hasta entonces tenía la *emptio-venditio*. Se producirá entonces la superación de la configuración real del contrato y su conceptualización como contrato consensual, lo que provocaría el abandono de elementos formales que aparecían como esenciales en el contrato<sup>3</sup>. Las formalidades que se llevaban a cabo en el momento de la perfección del contrato y, en concreto, la redacción del documento que contenía el acuerdo entre las partes, ostentaba un mero valor probatorio.

A partir de este momento, cobrará auge la práctica contractual de dejar constancia escrita de los acuerdos de venta, seguramente por la absorción de las ideas provinciales de influencia helenística<sup>4</sup>. Sin embargo, el predominio adquirido por la escritura en el ámbito comercial romano y la preferencia por la constancia documental de las transacciones comerciales todavía no implicaría que el *instrumentum* constituyera un elemento *ad substantiam* para el negocio jurídico sino que seguía teniendo un carácter *ad probationem*. Así, se encuentran en las fuentes numerosos textos jurídicos que aluden con una insistencia inusitada a la innecesaridad que la forma escrita presentaba en la compraventa porque era un

---

<sup>1</sup> ARANGIO-RUIZ, 1954, p. 82-87; FERNÁNDEZ DE BUJÁN, 1994, p. 556. Como puso de manifiesto LEVY (1951, p. 137-168), la transformación de la compraventa se encuentra presente en la quinta centuria puesto que la conversión del pago en *essentiale negotii* en el caso de transacciones públicas y escritas provocó que la legislación del Bajo Imperio configurara la venta como un tipo independiente de negocio de transmisión de la propiedad.

<sup>2</sup> Vid. GAYO III, 139.- *Emptio et venditio contrahitur, cum de pretio convenerit, quamvis nondum pretium numeratum sit*. V. ARANGIO-RUIZ, op. cit., p. 43; TORRENT, 2005, p. 315.

<sup>3</sup> Para un estudio de la evolución hacia la consensualidad en la compraventa romana, vid. J. BELDA MERCADO (2002, pp. 161 ss).

<sup>4</sup> Vid. a este respecto, entre otros autores, G. SEGRÈ, 1927, pp. 69 ss.; B.H. LEVY, 1929, pp. 255 ss.; U. ALVAREZ SUAREZ, 1946, pp. 81 ss.; V. ARANGIO-RUIZ, 1953, pp. 353 ss.; M. TALAMANCA, p. 548; M. KASER, 1971, pp. 230 ss.; J.L. MURGA, 1983, p. 317; M. AMELOTTI, 1966, pp. 163 ss.

contrato consensual<sup>5</sup>. La reiteración de emperadores y jurisconsultos en remarcar lo superfluo que resultaba la plasmación por escrito de la compraventa para la perfección del contrato, pone de manifiesto, a nuestro juicio, la relevancia que la escritura había adquirido en la práctica y el cuestionamiento de su alcance en el nacimiento de las obligaciones.

La creciente influencia que adquiere la constancia escrita de las compraventas se traslada de forma inmediata a los procedimientos judiciales donde, como afirma KASER<sup>6</sup>, se produce una desconfianza progresiva hacia el testimonio oral y un aumento, por ende, de la fuerza probatoria que poseen los documentos redactados por *tabelliones*<sup>7</sup>. Tal es el auge que adquiere la prueba documental que los emperadores DIOCLECIANO y MAXIMIANO deben dejar constancia expresa de que la mera existencia de un documento no es en realidad lo relevante, sino el contenido del mismo —*res gesta potius quam scriptura valet*—:

C. 4, 19, 12.- (*Imp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS AA. CHRONIAE*).- *Cum res non instrumentis gerantur, sed in haec gestae rei testimonium conferatur, factam*

<sup>5</sup> C. 7, 32, 2.- (*Imp. ALEXANDER A. GAURO*).- *Minus instructus est, qui te sollicitum reddidit, quasi in vacuum possessionem eius, quod per procuratorem emisti, non sis inductus, cum ipse proponas diu te in possessione fuisse omniaque ut dominum gessisse. Licet enim instrumento non sit comprehensum, quod tibi tradita sit possessio, ipsa tamen rei veritate id consecutus es, si sciente venditore in possessione fuisti*; C. 4, 38, 12, pr.- (*Imp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS A. PACIANO*).- *Non idcirco minus emptio perfecta est, quod emptor fideiussorem non accepit vel instrumentum testationis vacuae possessionis omissum est: nam secundum consensum auctoris in possessionem ingressus recte possidet. Pretium sane, si eo nomine satisfactum non probetur, peti potest: nec enim licet in continenti facta paenitentiae contestatio consensu finita rescindit*; C. 4, 21, 10.- (*Imp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS A. VICTORINO*).- *Cum instrumentis etiam non intervenientibus venditio facta rata maneat, consequenter amissis etiam quae intercesserant non tolli substantiam veritatis placuit. (Dat. VIII. Kal. Novemb. Retinassi, AA. Cons. 293—304); Pauli Sent. II, 17, 13.- In eo contractu, qui ex bona fide descendit, instrumentorum obligatio sine causa desideratur, si quo modo veritas de fide contractus possit ostendi. a.- Instrumentorum nomine ea omnia accipienda sunt, quibus causa instrui potest: et ideo tam testimonia quam personae instrumentorum loco habentur; Pauli Sent. I, 7, 7.- Qui aliquem in domo sua clausum tenuerit, quascumque ei scripturas extorserit, non valebunt; Pauli Sent. II, 18, 10.- In eo contractu, qui ex bona fide descendit, instrumentorum obligatio sine causa demonstratur, si quo modo voluntas de fide contractus possit ostendi. Interpretatio.- In contractibus emti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quodumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnosci; Pauli Sent. V, 2, 3-4.- Viginti annorum non requisitam possessionem, si tamen iustum possidendi initium intercessisse probatur, possessori prodesse certum est. Iustum autem initium est emptionis hereditatis donationis legati fideicommissi et ceterarum rerum similium, quae per legitimas scripturas atque contractus ad uniuscuiusque dominium transire noscuntur. Huius autem rei praescriptio inter praesentes decennii est, inter absentes vero vicennii computatur.*

<sup>6</sup> M. KASER, *Op. cit.*, p. 382.

<sup>7</sup> La relevancia de la prueba escrita se observa, entre otros textos, en C. 3, 32, 10; C. 3, 32, 19; C. 3, 36, 5; C. 4, 2, 10; C. 4, 19, 4; C. 4, 21, 1; C. 4, 21, 7-8-11-13; C. 5, 4, 2; C. 5, 12, 15; C. 5, 15, 1. Según M. AMELOTTI, *Negocio, documento y notario en la evolución del derecho romano*, en *Scritti Giuridici*, Torino, 1966, pp. 155 ss. (= en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 29, 1987, pp. 141 ss.) se produce en época del Principado una clara influencia de las ideas orientales que siempre habían atribuido un papel constitutivo al documento; por ello, la escritura tuvo una gran difusión en la parte occidental del Imperio, aunque con un valor probatorio, no llegando a ser esencial para la validez del negocio. Así, como afirma P. VOCI, *Tradizione...*, *cit.*, p. 88, en los juicios se sobrevaloró la prueba escrita frente al resto de medios probatorios.

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

*emptionem et in vacuam possessionem inductum patrem tuum pretiumque numeratum quibus potes iure proditis probationibus docere debes. (Dat. V. Non. Octob. AA. Conss. 293—299).*

Se observa, pues, en las fuentes que el protagonismo que había adquirido el *instrumentum*<sup>8</sup>, sobre todo en la compraventa, se encamina de forma clara hacia el inicio de una transformación en la concepción del contrato como consensual<sup>9</sup>. Sin embargo, la primera norma que afrontó el problema que estaba generando la tendencia en la práctica negocial — cada vez más evidente— de dejar constancia pública de las ventas llevadas a cabo, fue la constitución de CONSTANTINO contenida en *Frag. Vat.*, XXXV, que supone la constatación jurídica de la relevancia de nuestra materia<sup>10</sup>:

*Frag. Vat.*, XXXV, 1.- *Nulla verecundiae vel quietis mora vel quolibet intervallo cunctandi passim nunc singuli, modo populi proruentes nostros in obtutus sic uniformes querellas isdem fere sermocinationibus volutarunt, ut nec interpellantium*

<sup>8</sup> P. VOCI, 1987, pp. 72 ss., en especial, p. 88.

<sup>9</sup> P. BONFANTE, *Decadenza* 1918, pp. 310 ss., en especial p. 316.

<sup>10</sup> La constitución se encuentra extractada en *C.Th.* 3, 1, 2 y contenida en parte en *C.* 4, 47, 2: *C.Th.* 3, 1, 2.- (*Imp. CONSTANTINUS ad GREGORIUM*).- *Qui comparat censum rei comparatae cognoscat: neque liceat alicui rem sine censu vel comparare vel vendere. Inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut, si aliquid sine censu venierit et id ab alio deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id quod dedit pretium fisco vindicante perdat. Id etiam placuit neminem ad venditionem rei cuiuslibet accedere, nisi eo tempore, quo inter venditorem et emptorem contractus sollemniter explicatur, certa et vera proprietatis a vicinis demonstratur; usque eo legis istius cautione currente, ut, etiamsi subsellia ve, ut vulgo aiunt, scamma vendantur, ostendendae proprietatis probatio compleatur. Nec inter emptorem et venditorem sollemnia in exquisitis cuniculis celebrentur sed fraudulenta venditio penitus sepulta depereat. (Dat. Prid. Non. Februar. CONSTANTINOPOLI Feliciano et Titiano Conss.) Interpretatio.- Quicumque villam comparat, tributum rei ipsius, sicuti et ius possessionis se comparasse cognoscat, quia non licet nulli agrum sine tributo vel solutione fiscali ant comparare aut vendere. Quod si subpressa fiscali solutione aliquis vendere ausus fuerit vel comparare praesumpserit, noverint inter quos talis fuerit secreta transactione contractus, quod et ille pretium perdat qui emptor accesserit et venditor possessionem amittat, quia iubetur, ut vicini rei quae venditur testes esse debeant et praesentes, in tantum, ut etiam de mediocribus rebus si quid in usum venditur, ostendi vicinis placeat et si comparari, ne aliena vendantur; C. 4, 47, 2.- (*Imp. CONSTANTINUS A. ad MARCELLINUM*).- *Rei annonariae emolumenta tractantes cognovimus hanc esse causam maxime reliquorum, quod nonnulli captantes aliorum momentarias necessitates sub hac condicione fundos comparant, ut nec reliqua eorum fisco inferant et immunes eos possideant. Ideoque placuit, ut, si quem constiterit huiusmodi habuisse contractum atque hac lege possessionem esse mercatum, tam pro solidis censibus fundi comparati quam pro reliquis universis eiusdem possessionis obnoxius teneatur, cum necesse sit eum qui comparat censum rei comparatae agnoscere, nec licere cuidam rem sine censu comparare vel vendere. (Dat. Kal. Iul. Agrippinae, CONSTANTINO A. V. et LICINIO Caes. Conss. 319).* A pesar de que los textos no difieren en su contenido, si lo hacen en la datación ya que en los Fragmentos Vaticanos consta el año 313, mientras que en el Código Teodosiano figura el año 337. Ello ha ocasionado una polémica doctrinal respecto a la fecha correcta, y así BONFANTE defiende que el año 313 es el correcto; DUPONT mantiene que es el año 337; y LEVY, seguido por ARANGIO-RUIZ, ha propuesto incluso la posibilidad de una doble fecha para la constitución. Vid. P. BONFANTE, *Decadenza...*, cit., p. 311, n. 1; C. DUPONT, *La vente dans les constitutions de Constantin*, en RIDA, 3ª Serie, II, 1955, pp. 237 ss.; B.H. LEVY, *Zum Wesen des weströmischen Vulgarrechtes*, en *Atti dell Congresso Internazionale di diritto romano*, Roma, II, Padova, 1935, p. 41; V. ARANGIO-RUIZ, *La compravendita...*, cit., p. 94. Para una exposición de las distintas posiciones doctrinales en torno a la fecha de la norma constantiniana, vid. P. VOCI, *Tradizione...*, cit., pp. 110 y 111.*

*credulitati valeret occurri nec allegationum qualitas disparari, parens carissime atque amantissime nobis. Pari siquidem exemplo vociferationibus consertis multitudines memorarunt non iuste res suas esse divenditas, aliis possidentibus se fiscalia luere, frequenti denique obsecratione delata remedium cupiverunt.*

2.- *His sumus valde permoti, verentes ne alicuius calliditatibus aversabili emolumento persuasi res suas venderent sine censu ac post subsidia nostrae mansuetudinis precarentur, itaque versutis calliditatis commenta miscentibus, dum insidiarum fallentium non suspicamur arcana, pro innocentiae nostrae natura ceteros aestimantes, detrimento census nocentes levaremus.*

3.- *Has fraudes, hos dolos, istas argutias lege prohibemus, constitutione secludimus, et idcirco iustae providentiae consulta deliberatione sancimus, ut omnino qui comparat rei comparatae ius cognoscat et censum, neque liceat alicui rem sine censu vel comparare vel vendere. Inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut si aliquid sine censu venierit et post ab aliquo deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id quod dedit pretium fisco vindicante deperdat.*

4.- *Id etiam volumus omnibus intimari nostrae clementiae placuisse neminem debere ad venditionem rei cuiuslibet adfectare et accedere, nisi eo tempore, quo inter venditorem et emptorem contractus sollemniter explicatur, certa et vera proprietas vicinis praesentibus demonstretur: usque eo legis istius cautione currente, ut etiamsi subsellia vel ut vulgo aiunt scamna vendantur, ostendendae proprietatis probatio compleatur.*

5.- *Hinc etenim iurgia multa nascuntur; hinc proprietatis iura temerantur hinc dominiis vetustissimis molestia comparatur, cum caecitate praepropera et rei inquisitione neglecta, luce veritatis omissa nec perpetuitate cogitata dominii, iuris ratione postposita ad rei comparationem accedunt. Omissis omnibus dissimulatis atque neglectis id properant atque festinant, ut quoque quoquo?. Modo cuniculis nescio quibus inter emptorem et venditorem sollemnia celebrentur: cum longe sit melius, sicuti diximus, ut luce veritatis, fidei testimonio publica voce, sub clamationibus populi idoneus venditor adprobetur, quo sic felix comparator atque securus aevo diuturno persistat.*

6.- *Quod pro quiete totius successionis eloquimur, ne forte aliquis venditor suum esse dicat, quod esse constat alienum, idque comparator malo venditore deterior incautus et credulus, cum testificantibus vicinis omnia debeat quaerere, ab universorum disquisitione dissimulet quem sic oporteat agere, ut nec illud debeat requiri quod ex iure dicitur: "si a domino res vendita sit".*

7.- *Ita ergo venditionum omnium est tractanda sollemnitas, ut fallax illa et fraudulenta venditio penitus sepulta depereat. Cui legi deinceps cuncti parere debebunt, ut omnia diligenti circumspectione quaesita per universas successiones tuto decurrant neque aliquem ex improvidentia casum malignae captionis horrescant.*

La publicación de la constitución de CONSTANTINO tiene como finalidad el cobro de los impuestos devengados en las compraventas y, por tanto, la regulación que ofrece el emperador se ciñe al ámbito público; así, se establecen de forma diferenciada dos materias, disponiendo medidas en torno al *census* y a la *traditio ex venditione* y recogiendo de forma incidental, en cuanto a esta última la exigencia de algunas formalidades en las

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

compraventas<sup>11</sup>. La principal preocupación del emperador, por tanto, era evitar el fraude fiscal y garantizar el cobro de los impuestos en las operaciones comerciales, ya que de forma habitual venían siendo eludidos por las partes contratantes a través de un pacto en la propia escritura por el cual se eximía a los compradores de toda obligación respecto al fisco. De esta forma, ninguna de las partes afrontaba el pago del impuesto, ya que el comprador no estaría obligado a hacer frente al mismo por el pacto alcanzado y el vendedor tampoco porque ya no se encontraba en posesión de la cosa y, por tanto, no debía soportar esa carga. Para intentar atajar esta práctica abusiva, la constitución dispone que el pago del impuesto debía ser obligatoriamente de cargo del comprador, estableciendo además sanciones importantes en el caso de que se incumpliera esta disposición. Así, se castiga con la nulidad del contrato y pérdida de derechos para ambas partes en caso de que el comprador no asumiese explícitamente la obligación de pagar las tasas, produciéndose la confiscación de cosa y precio<sup>12</sup>.

En este ámbito y con el propósito principal de acabar con el fraude fiscal, que duda cabe que era de suma importancia que las transacciones comerciales no queden en una esfera privada que impida al fisco conocer las operaciones que se llevaran a cabo, porque de nuevo se podría eludir el pago de los impuestos que gravaba la operación. Así, la publicidad de las compraventas se torna de especial relevancia a efectos recaudatorios y de lucha contra el fraude fiscal y por ello la constitución impone una serie de formalidades y solemnidades que se debían cumplir en el momento de concluir una venta. A este respecto, y puesto que son numerosas las menciones que la constitución realiza respecto de la forma solemne en las compraventas<sup>13</sup>, se ha planteado en la doctrina la duda acerca de si sólo se hacía referencia a

---

<sup>11</sup> Como pone de manifiesto LEVY, el pensamiento del emperador no puede estar guiado sobre la base de conceptos técnicos romanos, sino que opera bajo el influjo de concepciones helenísticas. Vid. B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law*, cit., p. 41.

<sup>12</sup> Resalta la gravedad de estas sanciones que pone de manifiesto la práctica abusiva de impago de los impuestos que se estaba produciendo en esta época y que sin duda tendían a intimidar a los contratantes para que afrontaran las obligaciones fiscales que les incumbían. C. DUPONT, *La vente...*, cit., pp. 245 y 246.

<sup>13</sup> El fragmento cuarto, en efecto, dispone que, a fin de evitar las ventas *a non domino*, se requería la presencia de un cierto número de vecinos que atestiguaran que el vendedor era propietario de las cosas que vendía: *eo tempore, quo inter venditorem et emptorem contractus sollemniter explicatur, certa et vera proprietatis vicinis praesentibus demonstratur*. Igualmente, en el quinto, *ut luce veritatis, fidei testimonio, publica voce, subclaminationibus populi idoneus venditor adprobetur*; se quiere evitar que *ut quoquo modo cuniculis nescio quibus inter emptorem et venditorem sollemnia celebrentur*. Estas palabras, como advierte P. VOGLI, *Tradizione...*, cit., p. 117, denotan que la situación anterior a la constitución era la existencia de un documento que reflejaba la compraventa concluida y la *traditio*, la autorización para la posesión. Por tanto, como se constata en el fragmento cuarto, el vendedor transfería la tierra y el comprador entregaba el precio, siendo venta y

la forma escrita o a otro tipo de formalidad<sup>14</sup>. En este sentido, VOCI<sup>15</sup> entiende que *sollemnis* tan sólo se refiere a que el negocio se realizaría siguiendo las costumbres o usos establecidos, incluso podría hacer alusión a los requisitos exigidos en ese acto jurídico concreto. El autor mantiene que en la constitución, con toda probabilidad, la solemnidad haría referencia a la tradición establecida por las prescripciones de CONSTANTINO y no a la forma escrita, afirmando que “*Costantino non è amico o nemico del documento in sè: quel che gli preme è il rifiuto del documento onnicomprensivo, che testimoniava del contratto e insieme dell’acquisto della cosa, compiuto o solo autorizzato*”; este negocio es que el emperador desprecia por entender que se trata de un fraude<sup>16</sup>. Por ello, entiende que no se exige la escritura en la constitución, si bien puntualiza que la praxis aumentará los requisitos para los

---

transferencia dos actos simultáneos (*C.Th.* XI, 3, 2, que se refiere a *qui emtione dominium nacti* y *C.Th.* IV, 5, 1). En el mismo fragmento se presupone de nuevo la forma solemne, al poner de manifiesto CONSTANTINO los inconvenientes que se derivan de la celebración de una compraventa sin que se produzca la intervención de los vecinos: se dice *contractus, sollemniter explicatur*. Igualmente, en el fragmento sexto también se dice *sollemniter celebrantur* y el séptimo comienza con la mención *ita ergo venditionum omnium est tractanda sollemnitatis*, significando, como afirma F. GALLO, *Per la interpretazione di Vat. Frag. 35*, en Studi Betti, Milano, 1962, p. 450, que el nuevo requisito del testimonio vecinal se integre en la forma solemne que usualmente venía llevándose a cabo en las ventas, esto es, en las ventas de inmuebles.

<sup>14</sup> También se ha discutido doctrinalmente si la regulación de la constitución abarca todo tipo de bienes o sólo se refiere a la compraventa de inmuebles. En este punto, si bien algunos autores como F. SCHUPFER, *La pubblicità nei trapasi della proprietà secondo il diritto romano del Basso Impero*, en RISG, XXXIX, 1905, pp. 10 ss.; C. DUPONT, *La vente...*, cit., p. 243, han defendido que la constitución está referida a todo tipo de bienes, la mayoría de la doctrina (entre otros, P. BONFANTE, *Decadenza...*, cit., pp. 310 a 313; G.G. ARCHI, *Indirizzi e problemi del sistema contrattuale nella legislazione da Costantino a Giustiniano*, en *Scritti Ferrini*, Milano, 1946, pp. 665; V. ARANGIO-RUIZ, *La compraventa...*, cit., p. 95; P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 111 ss.; F. GALLO, *Per la interpretazione...*, cit., pp. 448 ss., se muestra de acuerdo en defender que la disposición se ciñe únicamente a la compraventa de inmuebles, ya que la publicidad en ese tipo de compraventas se hacía necesaria para conocer quien era el propietario del bien y, por tanto, el sujeto pasivo del impuesto. En efecto, como pone de manifiesto P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 111 a 113, las alusiones a *possessionem deperdere* y *possessio* no pueden referirse a otros bienes más que a los fundos; además, el fraude fiscal que trata de evitar la norma *–venditio sine censu–* gravaba los bienes inmuebles e, igualmente, la *interpretatio* de *C.Th.* 3, 1, 2 hace mención a los términos *villa* y *ager*; ello con independencia de que la presencia de los vecinos que establece CONSTANTINO como formalidad que se debía cumplir para evitar las ventas *a non domino* sólo tiene sentido si se trataba de transferencia de inmuebles. Parece claro, por tanto, que el objeto de la norma son los bienes inmuebles, encontrándose de nuevo la doctrina dividida respecto a si la regulación se restringía a la compraventa de fundos o se refería a cualquier tipo de inmueble. En este punto P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 113 defiente que la norma se refería a cualquier especie de inmueble al establecer la constitución que *venditio rei cuiuslibet*, sin importar el valor económico que ostentaran mientras que B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law*, cit., p. 128. Vid. también del mismo autor *Weströmisches Vulgarrecht: das Obligationenrecht*, Weimar, 1956, p. 207, seguido por F. GALLO, *Per la interpretazione...*, cit., pp. 465 ss, sin embargo, restringe el objeto de la constitución a los fundos rústicos.

<sup>15</sup> P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 116.

<sup>16</sup> P. VOCI, *Istituzioni di diritto romano*, Milano, 1996, p. 451.



Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

inmuebles que necesitarán de la *insinuatio apud acta*, tal y como se desprende de los papiros de Ravenna<sup>17</sup>.

Otros autores, sin embargo, entienden que la referencia a la solemnidad del negocio, CONSTANTINO está presuponiendo la forma escrita, toda vez que era usual que las compras de mayor importancia económica —como las de inmuebles— fueran revestidas de esa apariencia documental. Así, ARCHI<sup>18</sup>, entiende que la redacción escrita en la compraventa “è presupposta dalla costituzione, che per l'appunto parla di “celebrare venditionem” —en el párrafo sexto— e di “contractus sollemniter explicare —en el fragmento quinto—”<sup>19</sup>. Según el autor, CONSTANTINO no estableció explícitamente la forma escrita como elemento esencial en las ventas sino que se limitó a regular las consecuencias que tenía el hecho de que los contratos estuvieran documentados; en este sentido, prosigue, el emperador se encuentra con una costumbre muy extendida —celebrar ventas por escrito— y, asumiéndola, lo que hará será establecer ciertas garantías para tales documentos<sup>20</sup>. Por lo tanto, ARCHI entiende que el hecho de que la documentación del negocio esté presupuesta, pese a que no sea explícitamente exigida, ello constituye ya de por sí una singularidad desde el punto de vista de técnica legislativa, que trasluce la mentalidad postclásica de elevar la escritura a elemento esencial del negocio en tanto que las partes han optado por la redacción escrita<sup>21</sup>. Lo que en realidad se documenta no es tanto el negocio sino más bien su ejecución, es decir, la transferencia de los bienes y la causa jurídica que lo determina, reflejando así la venta como negocio real: el contrato existe en tanto la cosa es consignada y el precio pagado<sup>22</sup>. En definitiva, CONSTANTINO abandona la pureza clásica, según el autor, no siendo una

---

<sup>17</sup> P. VOCI, *Tradizione...*, cit., pp. 142 ss. El autor realiza un análisis exhaustivo de los Papiros de Ravenna referentes a la venta, concluyendo que se deduce un acercamiento entre el régimen jurídico existente para venta y donación puesto que en ambas se practica la *insinuatio* cuando se trata de transferencia de bienes inmuebles.

<sup>18</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi e problemi del sistema contrattuale nella legislazione da Costantino a Giustiniano*, en *Scritti Ferrini*, Milano, 1946, pp. 661 ss.

<sup>19</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 668.

<sup>20</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 669.

<sup>21</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 669.

<sup>22</sup> Vid. a este respecto, A. FERNANDEZ DE BUJAN, “*El precio como elemento comercial en la emptio-venditio romana*”, Madrid, 1984 y “*Pecunia numerata en función de precio en la "emptio-venditio" romana*”, en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Ursicino Alvarez Suárez*, 1978, pp. 127 y ss.

prioridad regular la estructura propia de los institutos jurídicos<sup>23</sup>, puesto que sus normas estaban destinadas tanto a Roma como a los ambientes provinciales<sup>24</sup>.

En este sentido se pronuncia ARANGIO-RUIZ<sup>25</sup>, al afirmar que cuando la constitución está presuponiendo que el contrato de compraventa para los bienes inmuebles debía ser redactado por escrito, se remarca la tendencia posclásica que existía de identificar el contrato y su ejecución cuando las partes optaban por la redacción escrita del mismo<sup>26</sup>. La *traditio* de cosas inmuebles, abolida *mancipatio* e *in iure cessio*, tendía a revestirse de un carácter solemne bien a través de una escritura privada o de un acto público que se trataba de un verdadero transferimiento de la propiedad<sup>27</sup>.

Lo que parece indudable es que la constitución de CONSTANTINO marca el punto de inflexión en el retorno hacia la primitiva concepción de la compraventa como contrato real en el que lo relevante era la entrega de la cosa y el precio, que venía documentado por las partes como parte del negocio mismo y no como cumplimiento posterior de las obligaciones.

El régimen postconstantiniano se caracteriza por la ausencia de normas referentes a la compraventa, si bien la laxitud que en general existe respecto a la técnica jurídica<sup>28</sup> influirá especialmente en su regulación, ya que en esta época se acentuará el primitivo carácter real de la compraventa abandonado en derecho clásico<sup>29</sup>. Se constata así que lo habitual era que las partes intercambiaran en el mismo acto cosa y precio, sin posponer el cumplimiento de sus obligaciones, como se constata de forma clara en una *Novela* de Valentiniano III del año 451:

*Nov. Valent., XXXII, pr.- Volenti vendere difinitam et conscriptam pecuniam oportet inferri. Vidal instrumentorum scriptor, sciant it apud quos venditionis documentum necesse est adlegari. Nihil refert quis emat, cum publica fide pretium venditor consequatur.*

---

<sup>23</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 670.

<sup>24</sup> Como afirma G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 670, “la conseguenza è che la costituzione, lungi dal sanare la incomprendimenti dell’epoca nuova, viene ad accrescerle, perchè appunto si mette a ragionare non con la mentalità dei tecnici ma degli atecnici” y llega incluso a manifestar que “le sue impreciosini di concetti e di termini dovevano poi trovar fortuna nelle varie parti dell’impero, perchè conformi al nuovo ambiente decadente, no perchè attestatrici della vittoria di una tradizione sopra un’altra”.

<sup>25</sup> V. ARANGIO-RUIZ, *La compravendita...*, cit., p. 95.

<sup>26</sup> *Ibidem*, p. 181.

<sup>27</sup> *Ibidem*, p. 182.

<sup>28</sup> Para una visión global del pensamiento posclásico, vid. B.H. LEVY *West Roman Vulgar Law*, cit., pp. 39 ss.

<sup>29</sup> G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., pp. 680 y 681 pone de manifiesto que en esta época se conceptua el negocio jurídico como un instrumento o formalidad necesaria para alcanzar el fin económico.

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

La constitución, al disponer que el precio de la operación debía constar por escrito mediante declaración del redactor del documento, testigos y partes, y que el mismo estaba obligado recoger una declaración expresa del vendedor de haber recibido el precio, pone de manifiesto, ahora ya sí, la plasmación jurídica del abandono de la naturaleza consensual de la compraventa que hasta este momento había venido operándose en la práctica comercial sin que se sancionara legislativamente<sup>30</sup>. En efecto, que la norma refleje claramente que el *instrumentum* era redactado por un tercero ajeno a la compraventa, que en el mismo acto de redacción se produjera el intercambio de cosa y precio entre las partes y que la recepción del precio, no sólo debía reflejarse expresamente en la escritura, sino que, además, tenía que ser testimoniado por todos los intervinientes en ese acto, sin duda suponen la sanción legislativa del retorno a la concepción real de la compraventa<sup>31</sup>.

Otra constitución de VALENTINIANO III del año 444<sup>32</sup>, con ocasión de la regulación de un nuevo impuesto —el *siliquaticum*—, también se refiere a los documentos de ventas, si bien todavía sin imponer su uso de forma expresa pero sí implícita. La *Novela* sanciona con la

---

<sup>30</sup> Como afirma P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 125, aunque ninguna ley obligaba a la redacción de un documento, se recurría a él probablemente por comodidad. Tampoco el requisito del pago del precio en el momento de realizar la compraventa supone una novedad de esta época sino que procedía del derecho común, como se deduce de la cláusula *dummodo emptio et venditio celebretur iure commune* reflejada en la *Novela* de VALENTINIANO, y cabe recordar que en la práctica jurídica anterior ya venía requiriéndose la entrega del precio como se constata —al menos en Oriente— en algunos rescriptos de DIOCLECIANO: C. 3, 32, 12.- (*Impp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS AA. ALEXANDRO*).- *In civile atque inusitatum est quod postulas, ut mancipium, quod tradidisti et hoc modo dominium eius transtulisti, invito eo ex nostro rescripto tibi adsignetur. unde intellegis semel ancilla emptoris facta filios etiam postea natos eius dominium sequi, cuius mater eorum eo tempore fuit. sane de pretio, si non te hoc probatum fuerit recepisse, conveni adversarium tuum.* (*Dat. VI Id. April AA. Conss. 293-304*); C. 4, 38, 9.- (*Impp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS AA. SEVERO*).- *Empti fides ac venditi sine quantitate nulla est. placito autem pretio non numerato, sed solum tradita possessione istiusmodi contractus non habetur irritus, nec idcirco is qui comparavit minus recte possidet, quod soluta summa quam dari convenerat negatur. sed et donationis gratia praedii facta venditione si traditio sequatur, actione pretii nulla competente perficitur donatio.* (*Dat. VIII. Kal. April Sirmii Conss. 293-305*); C. 4, 38, 12, pr.- (*Impp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS AA. PACIANO*).- *Non idcirco minus emptio perfecta est, quod emptor fideiussorem non accepit vel instrumentum testationis vacuae possessionis omissum est: nam secundum consensum auctoris in possessionem ingressus recte possidet. Pretium sane, si eo nomine satisfactum non probetur, peti potest: nec enim licet in continenti facta paenitentiae contestatio consensu finita rescindit;* C. 4, 49, 6.- (*Impp. DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS AA. NERATIO*).- *Venditi actio, si non ab initio aliud convenit, non facile ad rescindendam perfectam venditionem, sed ad pretium exigendum competit.* (*S. VI. Id. April Byzantii, AA. Conss. 293-304*). Como ya afirmara B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law*, cit., pp. 156 y ss., en el derecho vulgar la compraventa se transformó en un negocio simultáneo, en el que acuerdo, entrega de la cosa y pago del precio se realizaban en el mismo acto.

<sup>31</sup> Tal es la relevancia que la *Novela* de VALENTINIANO concede a la recepción del precio que, para garantizar su cumplimiento, se imponen graves sanciones para el caso de que el comprador soslayara su obligación: la venta se consideraba fraudulenta, equiparándose a la realizada con violencia —deviniendo nula por tanto— y el comprador no sólo quedaba obligado a compensar el precio estipulado en la escritura, sino que, además, perdía la propiedad del bien comprado que debía devolver al vendedor.

nulidad aquellas operaciones que no fueran insinuadas *apud acta municipalia* —otorgando, por tanto, carácter de esencial al requisito de la inscripción en los archivos municipales—, siendo necesario para cumplimentar el requisito de la *insinuatio*, la presencia del agente del fisco que debía ser convocado por las partes o por el *tabellio*<sup>33</sup>. Como afirma ARCHI<sup>34</sup>, la referencia a que las ventas —al menos de inmuebles— eran válidas sólo si *emissis prictaciis transigatur*, está suponiendo la exigencia de la escritura y la alegación en los *gesta*. Lo que parece evidente es que, si bien esta referencia pudiera hacer referencia al recibo del impuesto y no a la exigencia de la escritura en la compraventa, este hecho como mínimo pone de manifiesto la gran difusión que tenía el *instrumentum* en las ventas, ya constatada en época republicana pero sobre todo continuada durante el Principado<sup>35</sup>.

Son muchos otros los textos jurídicos que ofrecen testimonio de la difusión del *instrumentum* y el fomento de la *scriptura*, al menos en los contratos de compraventa más relevantes económicamente, esto es, aquellos que tenían por objeto la adquisición de fundos, esclavos, objetos valiosos, etc... Se insiste en las fuentes en el carácter consensual que caracterizaba a este contrato y en la innecesaridad del *instrumentum* como generador de las obligaciones<sup>36</sup>. Así, en *C.Th.* V, 10, 1, si bien se menciona el *instrumentum* de manera accidental, se evidencia de forma indudable la práctica existente en época: *qui enim pretium competens instrumento confecto dederit...*<sup>37</sup>. Igualmente, en una constitución del emperador

---

<sup>32</sup> *Nov. Valent.* XV, pr.

<sup>33</sup> *Nov. Valent.* XV, 3. Como afirma VOCI, en realidad no era necesario el documento redactado por el *tabellio*, pero del texto se deduce su existencia. P. VOCI, *Tradizione...*, cit., p. 126.

<sup>34</sup> G.G.ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 713.

<sup>35</sup> Vid. D. 32, 102, pr. y D. 33, 7, 12, 45, en los que SCAEVOLA y PAPINIANO utilizan la denominación *emptiones* para referirse a los documentos de venta. Vid. a este respecto P. VOCI, *Tradizione...*, cit., pp. 72 ss. y G.G. ARCHI, *Indirizzi...*, cit., p. 668, que afirma que la referencia al documento de venta, aunque sin ser obligatorio, sin embargo, denota la asiduidad con que las partes recurrían a su otorgamiento, tanto público o privado.

<sup>36</sup> Apartándose de la Novela de VALENTINIANO, tanto en *Pauli Sententiae*, como en su *interpretatio* y en *Epitome Gai* se afirma que *venditionis instrumenta superflue requiruntur* y que *consensus, magis quam scriptura aliqua aut sollemnitas quaeritur: Pauli Sent.* II, 17, 13.- *In eo contractu, qui ex bona fide descendit, instrumentorum oblatio sine causa desideratur, si quo modo veritas de fide contractus possit ostendi. a) Instrumentorum nomine ea omnia accipienda sunt, quibus causa instrui potest: et ideo tam testimonia quam personae instrumentorum loco habentur; Interpretatio Pauli Sent.* II, 18, 10.- *In contractibus empti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quocumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnosci; vid. también Epitome Gai*, II, 9, 13.

<sup>37</sup> *C.Th.* V, 10, 1.- *Imp. constantinus a. italis suis. secundum statuta priorum principum, si quis infantem a sanguine quoquo modo legitime comparaverit vel nutriendum putaverit, obtinendi eius servitii habeat potestatem: ita ut, si quis post seriem annorum ad libertatem eum repetat vel servum defendat, eiusdem modi alium praestet aut pretium, quod potest valere, exsolvat. qui enim pretium competens instrumento confecto dederit, ita debet firmiter possidere, ut et distrahendi pro suo debito causam liberam habeat: poenae*

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

JULIANO del año 362, contenida en *C.Th.* III, 1, 3, se menciona que *venditiones posse celebrare si viri earum consensum pariter atque subscriptionem instrumentis putaverint esse praebendam*, a propósito de la capacidad de las mujeres menores casadas para concluir compraventas<sup>38</sup>. También en *C.* 4, 42, 2, a propósito de la incapacidad de los eunucos para adquirir el dominio de los bienes en Roma, se establece *poena gravissima*, entre otros, contra el notario que hubiera autorizado la escritura de compra, poniendo de manifiesto lo usual que era la práctica escrita en las ventas<sup>39</sup>. Asimismo, en *C.* 1, 2, 14, 3 y 4, se establece la incapacidad para la enajenación a personas que tuvieran encomendada la tarea de administrar bienes eclesiásticos, sancionando con la nulidad los contratos de venta concluidos en fraude de esas disposiciones; en los fragmentos tercero y cuarto, se alude al castigo que debe imponerse al notario que hubiera extendido los contratos prohibidos<sup>40</sup>.

Otros textos que cabe citar porque reflejan el uso de la escritura en las compraventas son la *Interpretatio* de *Pauli Sent.* V, 2, 4 y de *I.* 7, 7, en los que se afirma, respectivamente, que *emptionis... et ceterarum rerum similium, quae per legitimas scripturas atque contractus*

---

*subiiciendis iis, qui contra hanc legem venire tentaverint. (Dat. xv. kal. sept. serdica, CONSTANTINO a. VIII. et CONSTANTINO caes. IV. Coss). Interpretatio. si quis infantem a sanguine emerit et nutrierit, habendi eum et possidendi liberam habeat potestatem. sane si nutritum dominus vel pater recipere voluerit, aut eiusdem meriti mancipium nutritori dabit, aut pretium nutritor, quantum valuerit, qui nutritus est, consequatur.*

<sup>38</sup> *C.Th.* III, 1, 3.- *Imp. iulianus a. ad iulianum comitem orientis. patrum mei constantini constitutionem iubemus aboleri, qua praecepit, minores feminas consortio virorum copulatas sine decreti interpositione venditiones posse celebrare, si viri earum consensum pariter atque subscriptionem instrumentis putaverint esse praebendam, quoniam absurdum est, maritos eis interdum inopes obligari, quum possint, venditionis iure ipso non valente, res proprias recipere ab iis, qui se illicitis contractibus miscuerunt. vetus igitur ius revocamus, ut omnis venditio, quaecumque fuerit a minore, viro sive femina, sine decreti interpositione celebrata, nulla ratione subsistat. (Dat. VIII. id. dec. antiochia, mamertino et nevitta coss). Interpretatio.- Constantini imperatoris fuerat lege praeceptum, ut minores aetate feminae, si maritos haberent, cum illorum consensu possent de facultatibus suis aliqua vendere. sed hoc praesenti lege remotum est, atque id observandum erit, ut in annis minoribus constituti, seu vir seu femina, si ita necessitas exegerit, ut aliquid vendere velint, qui comparare voluerit, auctoritate iudicis aut consensu curiae muniatur: nam aliter a minoribus facta venditio non valebit.*

<sup>39</sup> *C.* 4, 42, 2, *pr.*- (*Imp. Leo A. Viviano P.P.*).- *Romanae gentis homines sive in barbaro sive in romano solo eunuchos factos nullatenus quolibet modo ad dominium cuiusdam transferri iubemus: poena gravissima statuenda adversus eos, qui hoc perpetrare ausi fuerint, tabellione videlicet, qui huiusmodi emptionis sive cuiuslibet alterius alienationis instrumenta conscripserit, et eo, qui octavam vel aliquod vectigalis causa pro his susceperit, eidem poenae subiciendo. Barbarae autem gentis eunuchos extra loca nostro imperio subiecta factos cunctis negotiatoribus vel quibuscumque aliis emendi in commerciis et vendendi ubi voluerint tribuimus facultatem.*

<sup>40</sup> *C.* 1, 2, 14, 3.- (*Imp. LEO et ANTHEMIUS AA. ARMASIO P.P.*).- *His tabellionibus qui huiusmodi contractuum velitorum ausi fuerint instrumenta conscribere, irrevocabilis exilii animadversione pleclendis. 4.- His quoque iudicibus vel ius gestoribus habentibus, qui huiusmodi donationum vel contractuum gesta confecerint, dignitatis propriae et bonorum omnium spoliatioe damnandis.*

*ad uniuscuiusque dominium transire noscuntur*<sup>41</sup> y que *qualiquem in domo sua clausum tenuerit, quacumque ei scripturas extorscrit, non valebum*<sup>42</sup>; también la *Interpretatio* de C. Th. IV, 5, 1, menciona que *res iscil (litigiosa) trasferri... nullis contractibus potest; neque aliqua fieri scriptura permittitur*<sup>43</sup>.

En definitiva, se puede afirmar que, sin que ninguna norma imponga el uso de la escritura, parece evidente que las fuentes constatan el uso habitual de la misma, sobre todo en las compraventas de inmuebles u objetos de un relevante valor económico<sup>44</sup>, debido probablemente a la influencia helenística de celebrar las ventas por escrito<sup>45</sup>. El documento, sin embargo, tenía todavía valor probatorio en los juicios y no se exigía como elemento esencial para la perfección de los contratos<sup>46</sup>; para ello, habrá que esperar al derecho justinianeo, que transformará radicalmente la configuración de la compraventa, quizás por la tendencia evidente en Justiniano de preferir la prueba escrita sobre los otros medios, sobre todo respecto a la prueba testimonial<sup>47</sup>.

---

<sup>41</sup> *Interpretatio Pauli Sent. V, 2, 3-4.- Viginti annorum non requisitam possessionem, si tamen iustum possidendi initium intercessisse probatur, possessori prodesse certum est. Iustum autem initium est emptionis hereditatis donationis legati fideicommissi et ceterarum rerum similium, quae per legitimas scripturas atque contractus ad uniuscuiusque dominium transire noscuntur. Huius autem rei praescriptio inter praesentes decennii est, inter absentes vero vicennii computatur.*

<sup>42</sup> *Interpretatio Pauli Sent, I, 7, 7.- Qui aliquem in domo sua clausum tenuerit, quascumque ei scripturas extorscrit, non valebunt.*

<sup>43</sup> *C.Th. IV, 5, 1, 1.- Interpretatio.- Res, quae proposita actione repetitur, trasferri a possidente ad alterum nullis contractibus potest; neque inde aliqua fieri scriptura permittitur, nisi prius lis, de qua agitur, fuerit iudicio definita.*

<sup>44</sup> Como pone de manifiesto LEVY, también los papiros de Ravena siguen no sólo los requisitos exigidos por CONSTANTINO sino también los requeridos por VALENTINIANO III; en ellos, por regla general, la cesión tiene lugar mediante la escritura en presencia de testigos, con *traditio corporalis* y registro oficial. Vid. los documentos 113, 115, 117 y 119. B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law, cit.*, p. 135.

<sup>45</sup> Como afirma LEVY el derecho de procedencia helénica se convierte en derecho vulgar universal. B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law, cit.*, pp. 126-130.

<sup>46</sup> C. DUPONT, *La vente...*, *cit.*, p. 260.

<sup>47</sup> En este sentido, vid. M. KASER, *Das römische...*, *cit.*, pp. 81 y 82; IDEM, *Das Römische Zivilprozessrecht*, München, 1966, p. 489; ZILETTI, *Studi sulle prove nel diritto giustiniano*, en BIDR, LXVII, 1964, pp. 194 ss.

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

## 2 RÉGIMEN JUSTINIANO: CONFIGURACIÓN REAL DE LAS VENTAS *CUM SCRIPTURA*

El régimen justiniano recogido en C. 4, 21, 17<sup>48</sup> supone una transformación definitiva en la regulación del contrato de compraventa, apartándose de la concepción consensual que había regido hasta entonces en caso de que las partes decidieran otorgar el *instrumentum*:

C. 4, 21, 17.- (*Imp. IUSTINIANUS A. MENNAE P.P.*)- *Contractus venditionum vel permutationum vel donationum, quas intimari non est necessarium, dationis etiam arrarum vel alterius cuiuscumque causae, illos tamen, quos in scriptis fieri placuit, transactionum etiam, quas instrumento recipi convenit, non aliter vires habere sancimus, nisi instrumenta in mundum recepta subscriptionibusque partium confirmata et, si per tabellionem conscribantur, etiam ab ipso completa et postremo a partibus absoluta sint, ut nulli liceat prius, quam haec ita processerint, vel a scheda conscripta, licet litteras unius partis vel ambarum habeat, vel ab ipso mundo, quod necdum est impletum et absolutum, aliquod ius sibi ex eodem contractu vel transactione vindicare: adeo ut nec i illud in huiusmodi venditionibus liceat dicere, quod pretio statuto necessitas venditori imponitur vel contractum venditionis perficere vel id quod emptoris interest ei persolvere. Quae tam in postea conficiendis instrumentis quam in his, quae iam scripta nondum autem absoluta sunt, locum habere praecipimus, nisi iam super his transactum sit vel iudicatum, quae retractari non possunt: exceptis emptionibus tantum instrumentis iam vel in scheda vel in mundo conscriptis, ad quae praesentem sanctionem non extendimus, sed prisca iura in his tenere concedimus. Illud etiam adicientes, ut et in posterum, si quae arrae super facienda emptione cuiuscumque rei datae sunt sive in scriptis sive sine scriptis, licet non sit specialiter adiectum, quid super isdem arris non procedente contractu fieri oporteat, tamen et qui vendere pollicitus est, venditionem recusans in duplum eas reddere cogatur, et qui emere pactus est, ab emptione recedens datis a se arris cadat, repetitione earum deneganda. (Dat. Kal. Iun. CONSTANTINOP Dn. Iustiniano A. II Cons. 528).*

---

<sup>48</sup> Vid. también I. 3, 23, pr.- (*DE EMPTIONE ET VENDITIONE*)- *Emptio et venditio contrahitur simulatque de pretio convenerit, quamvis nondum pretium numeratum sit ac ne arra quidem data fuerit. nam quod arrae nomine datur argumentum est emptionis et venditionis contractae. sed haec quidem de emptionibus et venditionibus quae sine scriptura consistunt obtinere oportet: nam nihil a nobis in huiusmodi venditionibus innovatum est. in his autem quae scriptura conficiuntur non aliter perfectam esse emptionem et venditionem constituimus, nisi et instrumenta emptionis fuerint conscripta vel manu propria contrahentium, vel ab alio quidem scripta, a contrahente autem subscripta et, si per tabellionem fiunt, nisi et completiones acceperint et fuerint partibus absoluta. donec enim aliquid ex his deest, et poenitentiae locus est et potest emptor vel venditor sine poena recedere ab emptione. ita tamen impune recedere eis concedimus nisi iam arrarum nomine aliquid fuerit datum: hoc etenim subsecuto, sive in scriptis sive sine scriptis venditio celebrata est, is qui recusat adimplere contractum, si quidem emptor est, perdit quod dedit, si vero venditor, duplum restituere compellitur, licet nihil super arris expressum est. 3.- Quum autem emptio et venditio contracta sit (quod effici diximus, simulatque de pretio convenerit, quum sine scriptura res agitur)... Para una exposición general sobre el régimen justiniano, vid. F. GALLO, *Disposizioni di Giustiniano sulla forma delle vendite*, Torino, 1964 y la recensión de E. NARDI, en *LABEO*, XIV, 1968-2, pp. 2143 ss.*

La constitución dispone que si en la compraventa mediaba escrito —o había acuerdo de las partes para que la redacción del *instrumentum*—, la perfección debía postergarse, en caso de que el documento fuera privado, hasta que las partes lo firmaran, y en caso de que el documento fuera público, hasta la redacción en firme por el notario y confirmación por los contratantes<sup>49</sup>. El contrato no se perfeccionaba hasta esos momentos y, por tanto, el consenso no servía para generar obligaciones entre las partes; así, el vendedor no estaba obligado a respetar el precio pactado ni el comprador a entregar la cosa objeto del contrato. Por el contrario, si la venta no se documentaba, entonces la perfección del contrato sí tenía lugar cuando se alcanzaba el consenso en cosa y precio a pagar.

La profunda alteración que JUSTINIANO introduce en el régimen clásico de la compraventa, que le lleva a alterar incluso la propia naturaleza del contrato, se ha justificado por parte de algunos autores afirmando que éste no debía distinguir entre la función *ad substantiam* o *ad probationem* de los *instrumenta*<sup>50</sup>. Sin embargo, como afirma GALLO<sup>51</sup>, esta idea no resulta convincente, basando otros autores<sup>52</sup> la regulación de JUSTINIANO en otros propósitos prácticos, como eliminar las insuficiencias normativas que existían acerca de la forma de los contratos. En este sentido, ARANGIO-RUIZ<sup>53</sup> afirma que la práctica postclásica de redactar documentos preparatorios imperfectos e incompletos habría dado lugar a muchas veces a inseguridad jurídica, al ser tomados como compromisos en firme o ventas futuras; incluso se llegarían a plantear problemas respecto al momento de perfección del contrato, puesto que el documento preparatorio —que contenía ya el acuerdo entre cosa y precio— podría entenderse como el nacimiento del contrato, y parece lógico pensar que se esperara a la redacción del instrumento definitivo para su perfección; se pudo llegar a cuestionar, como pone de manifiesto el autor, si era la escritura era la que obligaba a las partes

---

<sup>49</sup> Con la reforma de JUSTINIANO, el *instrumentum* pasa, por tanto, de tener eficacia *ad probationem* a ser un elemento constitutivo del contrato, retrasando su perfección hasta el momento en que el documento fuera redactado en firme y confirmado con la *subscriptio* de las partes o, si había intervenido *tabellio*, con la *completio* de éste y la *absolutio* de los otorgantes. También con ambas diligencias a cargo del *tabellio*, como parece que fue práctica en Occidente, ya que documentos procedentes de Ravenna presentan la adición final *ego... forensis... scriptor huius cartulae... post testium subscriptiones, complevi et absolvi*. Vid. a este respecto, M. AMELOTTI, *Il documento nel diritto giustiniano. Prassi e legislazione*, en *Il mondo del diritto nell'epoca giustiniana. Caratteri e problematiche*, Ravenna, 1985, pp. 132 ss.

<sup>50</sup> En este sentido, vid. F. GALLO, *Riflessioni sulla funzione della scriptura in C. 4, 21, 17*, en Studi Biondi, II, Milano, 1965, pp. 427 ss., que sigue a G. ASTUTI, *La documentazione dei negozi giuridici come forma convenzionale o volontaria nella dottrina del diritto comune*, en *Studi Segrè*, XX, 1943, pp. 52 ss.

<sup>51</sup> F. GALLO, *Riflessioni...*, cit., p. 438 y 439.

<sup>52</sup> V. ARANGIO-RUIZ, *La compraventa...*, cit., p. 98; F. GALLO, *Riflessioni...*, cit., pp. 411 ss.



Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

o era el acuerdo de voluntades que el documento tan sólo reproducía<sup>54</sup>. La situación sería lo suficientemente grave para que JUSTINIANO tratara de solventarla definitivamente, decidiendo que si ambas partes decidían recurrir a una venta escrita, el nacimiento del contrato se tendría que posponer obligatoriamente hasta la redacción definitiva del documento. El problema que se había planteado respecto a si la venta se perfeccionaba con el acuerdo entre cosa y precio –con independencia de la forma con la que hubieran querido revestirla las partes— o con la escritura –puesto que el acuerdo de la forma escrita implicaba una condición de la que dependía la perfección del contrato<sup>55</sup>—, se resolvió definitivamente y se declaraba así la nulidad de borradores, documentos preparatorios, copias no confirmadas y escritos provisionales que precedían a los instrumentos definitivos y que quedaban en suspenso hasta la *completio*. Se trata así, según ARANGIO-RUIZ de acabar con la práctica que venía realizándose de una compraventa en varias fases: consenso, redacción de documentos provisionales y compraventa definitiva, otorgando al *instrumentum* eficacia constitutiva en las ventas *cum scriptura*.

JUSTINIANO, en efecto, deja claro que la compraventa no necesitaba escritura para su perfección, pero pretendiendo penalizar a aquellos sujetos que, pese a no requerirse, querían acudir a la escritura por motivos de seguridad jurídica, intentaba penalizar la inseguridad jurídica que conllevaría un documento inconcluso o preparatorio. Así, como afirma GALLO, si la partes recurrían a un documento para evitar la inseguridad que generaba un contrato verbal, ello no podía convertirse en un foco de conflictos, problemas y litigios entre comprador y vendedor. Así, lo que pretendió el emperador es fijar un régimen sin fisuras en las ventas por escrito –aún a costa de alterar su configuración— pasando del instrumento probatorio al constitutivo<sup>56</sup>.

---

<sup>53</sup> V. ARANGIO-RUIZ, *La compraventa...*, cit., p. 98.

<sup>54</sup> Según V. ARANGIO-RUIZ, *La compraventa...*, cit., pp. 96 y 97, n. 1, se seguiría la regla –también en derecho clásico— que entendía que el acuerdo no se había producido hasta que el documento no se hubiera redactado por escrito y no estuviera completo, si bien el autor asegura que ello no se encuentra en ningún texto, aunque sí responde a la experiencia jurídica que no se limita sólo al derecho justiniano, sino que es válida para cualquier época. El autor sigue en este punto a E. RABEL, en ZSS, XXVIII, 1907, p. 337.

<sup>55</sup> P. VOICI, *Tradizione...*, cit., p. 137, n. 11.

<sup>56</sup> De ahí que fuera obligado interpolar el texto contenido en D. 18, 1, 2, 1, que afirma que sólo la compraventa sin escritura se perfecciona con el consentimiento; si JUSTINIANO no hubiera distinguido entre documento constitutivo y probatorio, parece claro que tampoco habría tenido necesidad de alterar ese fragmento. F. GALLO, *Riflessioni...*, cit., p. 438.

Cabe destacar además con VOICI<sup>57</sup>, que la constitución de JUSTINIANO no requiere, en general, la forma escrita para las compraventas, puesto que se relega a las partes la posibilidad de recurrir a un contrato escrito u oral, sin formalidades; de hecho, en I. 3, 23, *pr.*, se remarca que *nihil a nobis in huismodi venditionibus innovatum est* respecto a las compraventas *quae sine scriptura consistunt*<sup>58</sup>, intentando, por tanto, dejar claro su continuidad con el derecho clásico en cuanto al régimen jurídico aplicable a la compraventa verbal<sup>59</sup>. No obstante, lo que no cabe cuestionar, a pesar de lo anterior, es que el régimen específico que se introduce para las compraventas escritas está marcando una profunda transformación en la configuración vigente en derecho clásico, siendo la amplia libertad dejada a la autonomía de la voluntad de las partes la característica esencial en el régimen justiniano<sup>60</sup>.

Por otro lado, destaca también en el régimen justiniano el rechazo respecto del documento *ad probationem* –que regía en derecho clásico– al otorgarle eficacia constitutiva cuando las partes así lo pactan<sup>61</sup>. El documento no es simplemente el reflejo de un acuerdo de las partes, perfecto antes de su redacción, sino que constituye el momento de la perfección del contrato, del nacimiento de derechos y obligaciones. Así se pone de manifiesto también en C.

---

<sup>57</sup> P. VOICI, *Tradizione...*, *cit.*, p. 138.

<sup>58</sup> Según LEVY, esta declaración de JUSTINIANO respecto a la falta de innovación sobre el régimen de la compraventa sin escritura trataba de ser un recordatorio del derecho clásico y estaba encaminada a poner freno a la práctica que era contraria a los principios clásicos; incluso LEVY llega a afirmar que esta aseveración trata de esconder una resurrección de un derecho que se podía considerar extinguido en la práctica. Vid. B.H. LEVY, *West Roman Vulgar Law*, *cit.*, p. 149. Le sigue F. GALLO, *Disposizioni...*, *cit.*, pp. 27 ss.

<sup>59</sup> Reproduce el emperador un texto de Gayo (GAYO III, 139) que sitúa la perfección del contrato de compraventa en el momento del acuerdo de cosa y precio. Vid. a este respecto, V. ARANGIO-RUIZ, *La compravendita...*, *cit.*, p. 96. Para un análisis en profundidad de I. 3, 23, *pr.*, vid. F. GALLO, *Disposizioni...*, *cit.*, pp. 27 ss.

<sup>60</sup> El problema surge respecto a la forma en que podía saberse que las partes habían decidido optar por el contrato escrito. Puesto que la prueba del elemento intencional de optar por ese régimen hubiera supuesto la forma *ad substantiam* de la escritura y no meramente probatoria, es importante conocer si existía alguna forma de saber que habían querido las partes. Sin embargo, JUSTINIANO en este punto no aclara ningún extremo, debiéndose entender, como afirma F. GALLO, *Riflessioni...*, *cit.*, p. 427, que en caso de que no se probara de forma clara que las partes habían optado por la contratación escrita, debía presuponerse en todo caso que las partes habían decidido la contratación *sine scriptis*.

<sup>61</sup> Las arras mantienen su origen confirmatorio, como consta en I. 3, 23, *pr.*, en la compraventa *quae sine scriptura consistunt*, siendo prueba de la conclusión del contrato y no presentando en este punto el régimen justiniano innovación alguna; sin embargo, también asumía una función penitencial porque si las partes no concluyen la compraventa, el vendedor deberá devolver el duplo y el comprador perdería las arras entregadas. Sobre el régimen de la *datio arrarum* en I. 3, 23, *pr.*, vid. V. ARANGIO-RUIZ, *La compravendita...*, *cit.*, pp. 101 ss.; M. TALAMANCA, *L'arra nella compravendita in diritto greco e in diritto romano*, Milano, 1953. Vid. también del mismo autor, *Osservazioni sull'arra nel diritto giustiniano*, en *Mélanges Meylan*, I, Lausanne, 1963, pp. 336 ss.

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

4, 38, 15<sup>62</sup>, texto referido a las ventas en las que la fijación del precio se deja a la estimación de un tercero, disponiendo la validez del contrato *sive in scriptis sive sine scriptis contractus celebretur*, siempre y cuando –recalca el texto— en el primer caso se hubieren cumplido las prescripciones establecidas en C. 4, 21, 17 para llegar a la perfección de la compraventa. Igualmente, en C. 4, 48, 4, a propósito del riesgo en la compraventa, se hace referencia al *contractu sine scriptis inito*, poniendo de manifiesto igualmente el distinto régimen jurídico aplicable a las ventas *in scriptis* o *sine scriptis*<sup>63</sup>, pero quizás el texto más clarificador en esta materia sea D. 18, 1, 2, 1, en el que se establece que el consenso de las partes perfecciona la compraventa *sine scriptura*<sup>64</sup>.

## CONCLUSIONES

De las fuentes examinadas en el presente trabajo se puede concluir que en derecho postclásico se va produciendo una mitigación de la concepción clásica de la compraventa como contrato consensual, que concluirá en derecho justiniano con la exigencia para la perfección del contrato en las ventas *cum scriptura* de redactar obligatoriamente el *instrumentum*, elevándolo por tanto a elemento constitutivo del contrato. Esta transformación conducirá definitivamente a una alteración de la concepción consensual que había regido sin fisura alguna en la compraventa clásica, que, si bien se mantiene de forma general, decae en el

---

<sup>62</sup> C. 4, 38, 15.- (*Imp. IUSTINIANUS A. IULIANO P.P.*)- *Super rebus venumdandis, si quis ita rem comparavit, ut res vendita esset, quanti titius aestimaverit, magna dubitatio exorta est multis antiquae prudentiae cultoribus. Quam decidentes censemus, cum huiusmodi conventio super venditione procedat " quanti ille aestimaverit", sub hac condicione stare venditionem, ut, si quidem ipse qui nominatus est pretium definierit, omnimodo secundum eius aestimationem et pretia persolvi et venditionem ad effectum pervenire, sive in scriptis sive sine scriptis contractus celebretur, scilicet si huiusmodi pactum, cum in scriptis fuerit redactum, secundum nostrae legis definitionem per omnia completum et absolutum sit. Sin autem ille vel noluerit vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem quasi nullo pretio statuto: nulla coniectura, immo magis divinatione in posterum servanda, utrum in personam certam an in viri boni arbitrium respicientes contrahentes ad haec pacta venerunt, quia hoc penitus impossibile esse credentes per huiusmodi sanctionem expellimus. Quod et in huiusmodi locatione locum habere censemus. (Dat. Kal. August. LAMPADIO et ORESTE Cons. 530).* Para un análisis de C. 4, 38, 15, vid. A. TORRENT, *Pretium certum, determinación del precio per relationem*, en *BIDR, XXXVIII-XXXIX Terza serie* (vol. XCVIII-XCIX della collezione) y G. LUCHETTI, *La legislazione imperiale nelle Istituzioni di Giustiniano*, Milano, 1996, pp. 441 ss.

<sup>63</sup> C. 4, 48, 4.- (*Imp. GORDIANUS A. SILVESTRO*)- *Quum inter emptorem et venditorem contractu sine scriptis inito de pretio convenit moraque venditoris in traditione non intercessit, periculo emptoris rem distractam esse in dubium non venit. (PP. XV. Kal. Ian. GORDIANO A. et AVIOLA Cons. 239).*

<sup>64</sup> D. 18, 1, 2, 1.- (*ULPIANUS libro I ad Sabuinum*)- *Sine pretio nulla venditio est: non autem pretii numeratio, sed conventio perficit sine scriptis habitam emptionem.*

caso de que las partes hubieran convenido la redacción de un documento, porque entonces se requerirá su otorgamiento para la perfección del contrato.

La legislación justiniana obedece a la práctica negocial precedente y que queda reflejada en derecho postclásico de situar el punto de máxima relevancia del contrato de compraventa en el momento de su ejecución y no en el momento del acuerdo de las partes en la cosa a vender y el precio a pagar. Lo anterior se pone de manifiesto claramente en la constitución de CONSTANTINO recogida en *Frag. Vat. XXXV*, que, si bien situando el centro de su atención en la lucha contra el fraude fiscal, aborda el tema de las solemnidades en las ventas *cum scriptura*, sin afectar todavía, eso sí, al régimen clásico de la *emptio venditio*, por seguir siendo el acuerdo de las partes lo esencial para la perfección del contrato. El régimen postconstantiniano acusa una tendencia cada vez más clara de plasmar las ventas por escrito, reflejando la transferencia de propiedad y la entrega del precio en el acto documentado.

Será con JUSTINIANO cuando de forma definitiva se altere la naturaleza de la compraventa clásica como contrato consensual, negando valor al acuerdo de las partes previo al documento en el caso de que las partes hubieran decidido acudir al mismo. El *instrumentum*, pues, se eleva a elemento *ad sollemnitatem*, ya que con anterioridad a su redacción los contratantes podían retractarse del acuerdo *—recedere ab emptione— sine poena* alguna, sin más consecuencias que la pérdida sencilla o devolución duplicada de las arras.

## REFERENCIAS

- V. ARANGIO-RUIZ. **La compravendita in diritto romano**. Napoli, 1954.
- A. FERNÁNDEZ DE BUJÁN. **La compraventa**. Estudios Murga Gener: Madrid, 1994.
- B.H. LEVY. **West Roman Vulgar Law: the law of property**. Philadelphia, 1951.
- A. TORRENT. **Diccionario de Derecho Romano**. Madrid, 2005.
- J. BELDA MERCADO, Evolución histórico-jurídica hacia la consensualidad en la *emptio venditio* romana. **Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña**, 6, 2002.
- G. SEGRÈ. **Note sulla forma del documento greco-romano**. BIDR, XXXVI, 1927.
- B.H. LEVY. **Western und Osten in der nachklassischen Entwicklung des römischen Rechts**. ZSS, XLIX, 1929.

Evolución de la naturaleza de la *emptio venditio* por la progresiva incorporación de la forma escrita en la práctica contractual romana

U. ALVAREZ SUAREZ. Los orígenes de la contratación escrita. **Anales de la Academia Matritense del Notariado**, IV, 1946.

V. ARANGIO-RUIZ. Documenti probatori e dispositivi in diritto romano. **Acta Academiae Universalis Iurisprudentiae Comparatae**, III, Roma, 1953.

M. TALAMANCA. Voz Documento e documentazione (diritto romano). **Enciclopedia del Diritto**, XIII, 1964.

M. KASER. **Das römische Privatrecht**, II. München, 1971.

J.L. MURGA. **Derecho romano clásico**, II. El proceso, Zaragoza, 1983.

M. AMELOTI. **Genesi del documento e prassi negoziale**. Scritti Giuridici, Torino, 1966.

M. AMELOTI. **Negocio, documento y notario en la evolución del derecho romano**. Scritti Giuridici, Torino, 1966.

P. VOICI. **Tradizione, donazione, vendita da Costantino a Giustiniano**. IURA, 38, 1987.

P. BONFANTE. **Decadenza delle “res Mancipi” e “nec Mancipi”**. Scritti Giuridici, II, Torino, 1918.

C. DUPONT. **La vente dans les constitutions de Constantin**. RIDA, 3ª Serie, II, 1955.

B.H. LEVY. Zum Wesen des weströmischen Vulgarrechtes. **Atti dell Congresso Internazionale di diritto romano**, Roma, II, Padova, 1935.

F. GALLO. Per la interpretazione di Vat. Frag. 35, **Studi Betti**, Milano, 1962,

F. SCHUPFER. **La pubblicità nei trapasi della proprietà secondo il diritto romano del Basso Impero**, RISG, XXXIX, 1905.

G.G. ARCHI. **Indirizzi e problemi del sistema contrattuale nella legislazione da Costantino a Giustiniano**, Scritti Ferrini, Milano, 1946.

B.H. LEVY. **Weströmisches Vulgarrecht: das Obligationenrecht**, Weimar, 1956.

P. VOICI. **Istituzioni di diritto romano**. Milano, 1996.

G.G. ARCHI. **Indirizzi e problemi del sistema contrattuale nella legislazione da Costantino a Giustiniano**. Scritti Ferrini, Milano, 1946.

A. FERNANDEZ DE BUJAN. **El precio como elemento comercial en la emptio-venditio romana**, Madrid, 1984.

A. FERNANDEZ DE BUJAN. **Pecunia numerata en función de precio en la emptio-venditio romana**. Estudios jurídicos en homenaje al profesor Ursicino Alvarez Suárez, 1978.

M. KASER. **Das Römische Zivilprozessrecht**, München, 1966.

Eva María Polo Arévalo

ZILETTI. **Studi sulle prove nel diritto giustiniano.** BIDR, LXVII, 1964.

F. GALLO, **Disposizioni di Giustiniano sulla forma delle vendite.** Torino, 1964.

M. AMELOTTI. **Il documento nel diritto giustiniano.** Prassi e legislazione, en Il mondo del diritto nell'epoca giustiniana. Caratteri e problematiche, Ravenna, 1985.

G. ASTUTI. **La documentazione dei negozi giuridici come forma convenzionale o volontaria nella dottrina del diritto comune.** Studi Segrè, XX, 1943.