

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESPERANZA

• CONCEPTO

Es el contrato que tiene por objeto adquirir, una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en un tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero. El copto anterior está tomado del artículo 2792 del Código Civil. Del cual se desprende que en la compra de esperanza todo riesgo corre por cuenta del comprador, es decir, que cualquiera que sea la cantidad de frutos o productos que reciba, o aunque no reciba nada, el vendedor tiene derecho al precio que se hubiese convenido.

El vendedor recibe todo el precio, porque vendió no una cosa que pueda existir en el futuro, sino la esperanza de esa cosa.

La diferencia entre los frutos y productos se encuentra en a circunstancia de que los frutos son periódicamente producidos, en tanto que los productos representan ventajas fortuitas provenientes de causas extrañas a la condición reproductora de la cosa.

En la compra de esperanza, así como en la compra de cosa futura, el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos en la primera y la cosa en la segunda; con lo que se demuestra que en dicha circunstancia constituye una excepción a lo dispuesto en el artículo 1794, porque el legislador permite que, en estos casos, el contrato exista a pesar de que en algunas ocasiones puede ser que no haya objeto.

• DIFERENCIA CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS

No debe confundirse la compra de cosa futura, no obstante que se aplican las mismas reglas a una y otra; la diferencia principal estriba en que la compra de esperanza, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimables en dinero, y en la compra de cosa futura lo constituye la cosa en sí.

También hay que distinguir el contrato de compraventa de esperanza de la compra de cosa esperada, en está el perfeccionamiento del contrato está supeditado a la condición de que exista la cosa del sujeto mismo; sino la llega a existir la cosa, el comprador no tiene la obligación a pagar el precio o, a la inversa, el comprador debe pagar el precio, si la cosa llega a existir.

• CARACTERÍSTICAS

• PRINCIPAL

Existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

• BILATERAL

Existen obligaciones y derechos para ambas partes.

• ONEROSO

Se originan provechos y gravámenes recíprocos.

• ALEATORIO

La cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que dependen de un hecho futuro e incierto. Además, este contrato se regula en el Código Civil bajo el título De los contratos aleatorios, en virtud de que es una característica fundamental.

- CONSENSUAL EN OPOSICIÓN AL REAL

En virtud de que no necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo.

- CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A FORMAL

Cuando el objeto de la compra de esperanza lo constituyen los bienes muebles, según se desprende del artículo 2316 del Código Civil.

- FORMAL

Cuando recae sobre los bienes inmuebles, en atención a que el artículo 2320 del Código Civil establece:

Si el valor de avalúo del inmueble excede de 365 el salario mínimo general diario vigente en el D.F. en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública

Todo esto se aplica en virtud de que la fracción II del artículo 750 del Código civil considera, como bienes inmuebles, a los frutos pendientes de los árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares, pues no hay que olvidar que el objeto de la compra de esperanza puede ser los frutos que una cosa produzca en un tiempo determinado.

- DE TRACTO SUCESIVO

Produce efectos a través del tiempo. Dicha consecuencia se desprende del artículo 2792, que dice: Los frutos que la cosa produzca en el tiempo fijado