

Artículo 1506.—La compra ó venta celebrada por medio de otra persona á quien se hubiese conferido poder señalándole el precio, produce las mismas obligaciones que si se hubiere otorgado directamente por el poderdante.

ORÍGENES

Ley 48, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Los contratos de compra-venta hechos por medio de apoderado ó mandatario, son válidos y con eficacia legal para sus efectos, constando la existencia del mandato (Sent. 18 Noviembre 1864).

Las ventas hechas por mandatarios con arreglo al mandato, son válidas y legales y obligan á estar y pasar por ellas al mandante (Sent. 13 Enero 1865).

Artículo 1507.—Si uno comprare con su dinero alguna cosa en nombre de otro y éste confirma la compra, tendrá el primero obligación de entregar la cosa á aquel en cuyo nombre contrató, y éste debe abonar á dicho comprador el precio y los gastos causados en recoger los frutos, ó en la cosa comprada.

ORÍGENES

Ley 48, tit. V, Partida 5.^a
Regla 10, tit. XXXII, Partida 7.^a

COMENTARIO

Contiéndose en estos tres últimos artículos tres casos resueltos por la ley 48, tit. V, Partida 5.^a

Primer caso: «si un ome envía su mensajero diciendo: Ve á tal ome é dile que si me quiere vender tal cosa suya, que le daré tal precio por ella.» En este caso (art. 1505) si aquel á quien lo envía otorga la vendida, debe éste «en cuyo nombre fue hecha la vendida, guardar los pleitos é posturas que puso aquel que la hizo en su nombre... maguer non le ouiesse dado carta de personero.»

Segundo caso: «cuando algun ome fiziesse su personero á otro dándole poder que pudiese vender ó comprar alguna cosa en su nombre, señalándole por quanto precio la vendiesse ó comprasse;» en cuyo caso el contrato obliga al

poderdante del mismo modo que si él lo hubiere otorgado.

Tercer caso: «cuando algun ome de sus dineros compra alguna cosa en nome de otro, si aquel en cuyo nombre la compra la ha por firme cuando lo sabe, pues entonces, siendo válida la venta, el que tal compra faze es tenuto de dar la cosa á aquel en cuyo nombre es hecha la compra, con los frutos é las otras cosas que le pertenescen, é aquel en cuyo nombre es hecha la compra, tenuto es de dar el precio al comprador con todas las despensas que hizo el otro en coger los frutos, ó en las otras cosas fechas á pro de la cosa comprada.»

Artículo 1508.—El que adquiera una cosa en su propio nombre, aunque con dinero ajeno, mediante compra, la hace suya y tiene todas las obligaciones del comprador.

No obstante, si el dueño del dinero fuere militar ausente en activo servicio, ó si el comprador tuviere en su poder el dinero á título de administrador, tutor ó marido y en este último caso hizo la compra con acuerdo de su mujer, deberá la cosa ser entregada al dueño del dinero, á no ser que éste prefiera ser reintegrado del precio á su eleccion.

ORÍGENES

Ley 49, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

La ley 49, tit. V, Partida 5.^a, que establece por regla general que la cosa comprada con dinero ajeno debe ser de aquel que hizo la compra en nombre suyo, no es aplicable al caso en que lo comprado por un socio no lo ha sido con dinero ajeno, sinó con dinero de la sociedad (Sent. 30 Octubre 1862).

Si bien la ley 49, tit. V, Partida 5.^a, agrega á la regla general de que la cosa comprada con dineros ajenos debe ser de aquel que hizo la compra á su nombre, como excepcion entre otras: fueras ende si tales dineros fuessen de la dote de alguna mujer, é su marido con voluntad della fiziesse la compra, porque en tal caso gana la muger el señorío de ella; si en el pleito origen del recurso no se ha probado esta excepcion, ni que el dinero de la compra hecha fuese de la dote de su mujer, ni que ésta expresase su voluntad, es indudable que por la escritura de compra, otorgada y registrada oportunamente, se trasfirió el dominio de la cosa compra da

al marido, y despues de su muerte á sus hijos y herederos; y al declararlo así la Sala sentenciadora no infringe la ley citada (Sent. 16 Junio 1877).

COMENTARIO

Esta ley sienta el principio general de que lo comprado con dinero ajeno pertenece, no al dueño del dinero, sinó al que hizo la compra en su nombre.

Esta regla admite dos excepciones: 1.^a, si el dinero fuere de un militar que tuviere en la córte del rey ó en otro lugar en su servicio; y 2.^a, si el comprador tuviere el dinero á título de tutor, administrador ó marido, si en este último caso la mujer consintió en la compra.

En el caso de estas dos excepciones, el dueño del dinero es en escogencia de tomar la cosa comprada ó los dineros, cual más quisiere.

CAPÍTULO VII

DE LOS PACTOS QUE PUEDEN INTERVENIR EN EL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

Artículo 1509.—Es válido y debe ser cumplido todo pacto que se otorgare entre el comprador y el vendedor, no siendo contrario á las leyes y buenas costumbres.

ORÍGENES

Ley 38, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Cuando el vendedor hace imposible por su culpa el cumplimiento del contrato de venta, tiene que devolver la señal que recibiese del comprador, sin que á ello le condene infrinja la ley 38, tit. V, Partida 5.^a (Sent. 27 Junio 1867).

COMENTARIO

El principio que se consigna en el artículo que comentamos puede decirse que es de general aplicacion, pues en todos los contratos se admiten todas las estipulaciones y pactos que no sean contrarios á las buenas costumbres, ni por otra parte contravengan á los preceptos taxativamente marcados en las leyes como obligatorios é ineludibles.

Artículo 1510.—Cuando los contrayentes hubieren pactado que si el comprador no entregase el precio en el término señalado

TOMO II

se rescinda el contrato, el vendedor puede optar entre pedir todo el precio y que valga la venta, ó revocarla conservando la señal ó parte de precio que hubiere recibido.

Hecha la eleccion á que se refiere el párrafo anterior, ésta es irrevocable.

ORÍGENES

Ley 38, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Pactado en un contrato de venta á plazos el derecho alternativo en favor del vendedor, de ejecutar al comprador ó pedir la rescision del contrato en el caso de faltar al pago de los plazos estipulados, se entiende concedido este derecho para cada una de las épocas y plazos; no siendo aplicable en este punto la ley 38, título V, Partida 5.^a, en cuanto prescribe que pactada para una sola vez la eleccion entre ambos medios, no puede abandonarse el entablado y recurrirse á otro (Sent. 18 Setiembre 1860).

COMENTARIO

Cuando el comprador fuere moroso en la entrega del precio, el vendedor no tiene accion más que para exigir el precio y sus intereses legales, desde la entrega de la cosa ó desde que aquél se constituyó en mora.

Sin embargo, puede haberse pactado, segun dejamos dicho en el art. 1504, que por la mora

del comprador se entienda *desfecha la vendición*.

¿Cuáles son los efectos de este pacto? La ley lo dice concretamente: «en escogencia es del vendedor, de demandar todo el precio é fazer que valga la vendida, ó de reuocarlo teniendo para sí la señal ó la parte del precio quel fué dado;» mas esto no sucederá si al cumplir el plazo convenido, el comprador paga todo el precio ó su mayor parte.

La razon de este precepto es que el comprador doloso no pueda utilizar en su pro su mismo dolo; por eso la eleccion se da al que no faltó á lo estipulado.

Dice Gregorio Lopez, y conviene con él Gomez, que este pacto ha de ir unido ó ha de otorgarse en el mismo contrato de compra-venta: *in ipso contractu*.

Quando el vendedor opte por la validez del contrato, se observará lo prevenido en el artículo 1504, esto es, reclamará, juntamente con el precio, los intereses legales del mismo.

Si el vendedor optase por rescindir el contrato, podrá retener la señal ó parte de precio que se le hubiere entregado, en cuyo caso dicen los autores que el comprador no estará obligado á restituir los frutos que hubiese sacado de la cosa, sinó los que excedan del precio que entregó; mas si el vendedor renunciase á la señal y parte de precio recibido, el comprador deberá devolver todos los frutos recibidos (Gutierrez, lib. IV, B, art. 1.º, párr. 8.º). Tambien, mediante pacto, puede el comprador hallarse exento de restituir los frutos.

La última parte de este artículo declara irrevocable la eleccion entre los dos recursos dados al vendedor, es general á toda clase de obligaciones en que la eleccion es posible entre la rescision ó la indemnizacion.

El pacto de que habla este artículo se conoce más comunmente con la denominacion de *pacto de la ley comisorio*.

Artículo 1511.—Pactándose entre comprador y vendedor que éste pueda buscar otro comprador en condiciones más ventajosas dentro de cierto término ó hasta determinado día, el primer comprador deberá ser preferido, si admite mejores condiciones que el segundo.

En otro caso, devolverá la cosa vendida con los frutos, deduciendo las expensas que hizo en recogerlos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no tendrá lugar si el segundo comprador fuese hijo del vendedor, ó figurase como comprador simuladamente.

ORÍGENES

Ley 40, tit. V, Partida 5.ª

COMENTARIO

Los autores dan al pacto á que se refiere el párr. 1.º de este artículo el nombre de pacto de adición *in diem*.

Tomándolas del Derecho romano y de las opiniones de los juriconsultos, suelen exponer algunos autores ciertas reglas para la aplicacion de esta ley: procuraremos hacer un resumen de ellas.

En primer lugar, y esto lo expresa la misma ley, el segundo comprador ha de ofrecer las mejores condiciones, dentro del plazo que se hubiese pactado. Segun Gregorio Lopez, en el Derecho romano era válido el pacto, áun cuando en él no se designase día ó plazo; mas nuestra ley no lo consiente.

Las proposiciones del segundo comprador han de ser más ventajosas; pero para ello debe considerarse la cosa en el estado que tenía en la época de la primera venta, pues las mejores condiciones pueden anularse, porque la cosa haya tenido acrecentamientos naturales, ó porque se hayan hecho mejoras en ella.

El mejor precio ha de entenderse, no solamente porque se ofrezca mayor cantidad por la cosa, sinó áun cuando siendo igual ó menor el precio, se ofrece en mejores condiciones para el vendedor, ó modificando en beneficio de éste algunas cláusulas del contrato.

Es preciso que el vendedor acepte la segunda proposicion, porque áun siendo más ventajosa puede no convenirle, en cuyo caso, si hubiera llegado el día, ó vencido el plazo que se convino, quedará firme, valedera é irrevocable la primera venta.

Lo demas de la ley no necesita explicacion.

El último párrafo del artículo supone una precaucion del legislador en favor del comprador primero, á fin de que el vendedor no pueda obrar dolosamente, impulsándole á dar un precio más elevado que el convenido.

Artículo 1512.—El pacto de que, llegado cierto día, la cosa empeñada se entienda

vendida al prestamista por la cantidad prestada, si el que la empeñó no la hiciese libre, es ineficaz, y la venta hecha de esta manera, nula.

Lo contrario se observará si en el mismo caso se pactó que el prestamista haya de abonar sobre la cantidad prestada la necesaria para completar el justo precio á juicio de peritos.

ORÍGENES

Ley 41, tit. V, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Quando se establece de un modo explícito que si dentro de un término dado el vendedor devuelve el precio de la cosa vendida, adquirirá de nuevo el dominio de ésta, se consigna un contrato de venta, y no uno de préstamo con pacto comisorio. En virtud de este contrato, el cesionario adquiere el dominio de la finca y puede entablar la accion reivindicatoria (Sentencia 3 Marzo 1866).

Si bien son ciertos el principio juridico de que los contratos otorgados con todos los requisitos externos necesarios, pueden quebrantarse en el caso de que contengan algun vicio interno reprobado por las leyes bajo pena de nulidad, así como la prohibicion alegada en el núm. 6.º de la ley 12, tit. XIII, Partida 5.ª, referente al pacto llamado *comisario*, carecen absolutamente de aplicacion al caso en que resulta de los autos y consigna la Sala sentenciadora que la demandante no ha alegado entre los fundamentos de su demanda, ni posteriormente, la existencia de cada pacto (Sent. 11 Noviembre 1876).

Es inoportuna la cita de leyes referentes al contrato de mutuo y pacto comisorio, que sólo serian aplicables haciendo supuesto de la cuestion de existir ese contrato, si la Sala, en vista de todo lo establecido en la escritura, estima rectamente que en ésta se estipuló una prome-

sa de venta de fincas determinadas (Sentencia 13 Diciembre 1878).

COMENTARIO

El pacto llamado *comisorio* tiene su lugar más apropiado en el contrato de prenda. Mas como puede ser una forma de compra-venta, las leyes del tit. V, de la Partida 5.ª, le dedican el precepto que comentamos. Este pacto es nulo, y la razon de ello la da la misma ley y la 12, tit. XIII, Partida 5.ª, con que concuerda: «é no tenemos por bien que vala tal pleyto, porque los que emprestan dineros á otros sobre peños non lo querian fazer de otra guisa, é los omes quando estouiessen muy cuytados con muy grand mengua que ouiessen, farian tal pleyto como este, maguer entendiessen que seria á su daño.»

Mas si el que tomó la cosa en prenda se hubiere obligado á abonar llegado cierto día, sin que la cosa fuere redimida, la cantidad necesaria para completar el justo precio, el pacto será válido, porque entónces no hay temor de engaño.

Debe, sin embargo, no olvidarse que segun dice la ley, el precio en venta de la cosa se ha de fijar *segund albedrio de omes buenos*, por lo cual, en nuestro sentir, no valdrá el pacto en que se fije por los contratantes el precio en venta de la cosa, pues que entónces el temor del abuso no desaparece, á no ser que dicho precio resultase ser el justo, á juicio de peritos. Conviene, por consiguiente, si quiere otorgarse un pacto válido, que el comprador y prestamista á la vez se obligue á abonar, en el caso de que se trata, la cantidad necesaria para completar el justo precio de la cosa, sin señalar este precio, á fin de que, llegado el día en que haya de hacerse este pago, se justiprecie por *omes buenos* la cosa, y se complete la suma á que ascienda el precio.

No debe confundirse el contrato de prenda con pacto comisorio, con la venta á condicion de que, devolviendo el vendedor el precio en cierto tiempo, recobrará el dominio sobre la cosa. Véase la jurisprudencia.