

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: CONTRATO DE PERMUTA

RESUMEN: El presente trabajo desarrolla el tema " Contrato de Permuta", abordándose doctrinariamente su concepto y características, además se presenta jurisprudencia relativa a la diferencia entre la permuta y la compraventa.

Índice de contenido

1. DOCTRINA.....	2
Permuta.....	2
Concepto.....	2
Características del Contrato de Permuta.....	4
Consensual.....	4
Traslativo de dominio.....	5
Sinalagmático.....	5
Oneroso.....	6
Conmutativo.....	6
Autónomo.....	7
2. NORMATIVA.....	7
Código Civil.....	7
Cambio.....	7
3. JURISPRUDENCIA.....	8
Permuta	8
Concepto	8
Distinción con la compraventa	9

1 DOCTRINA

Permuta

Concepto

[CÓRDOBA BRENES, Alberto]¹

Es este un contrato por el cual las partes se dan recíprocamente en propiedad una cosa por otra.

La permuta encierra, pues, una doble venta, sólo que en vez de mediar precio en dinero como en las ventas propiamente tales, cada una de las cosas permutadas constituye el precio de la otra. Por lo mismo, los preceptos que rigen la compraventa en general, son aplicables al contrato de permuta, con las modificaciones requeridas por la especialidad del caso. Así, la acción reivindicatoria que diera por resultado que uno de los objetos saliera de poder de su adquirente, es susceptible de producir la invalidación de la permuta por faltar el contravalor representativo del precio que recibiera el contratante perdidoso, a causa de la reivindicación. Y si una de las partes antes de hacer entrega de la cosa que convino en permutar, conociere y probare que la otra que le fue entregada o que se pretenda entregarle no pertenece a quien ha tratado de enajenarla, no estará obligada a dar la que ofreció, bastándole devolver la que

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

hubiera recibido, puesto que en realidad es como si en una venta común debiendo pagarse el precio de presente, el comprador no lo satisficiera o intentara entregar uno ficticio.

El contrato no pierde su carácter de permuta cuando a más del cambio de cosas, uno de los contratantes estipula a favor del otro el pago de una suma de dinero, con tal que ésta sea muy inferior al importe de la cosa con que va acompañada, de modo que apenas intervenga para equilibrar los valores de las cosas permutadas.

La permuta era en derecho romano uno de los contratos innominados que se enunciaba con la frase "doy para que des" (do ut des): era real, y, en consecuencia, se perfeccionaba por la entrega recíproca de las cosas cambiadas.

La escuela de los sabinianos que se esforzaba por suprimir los contratos innominados haciendo entrar cada uno de ellos en la clase de los nominados con que tuviera mayor semejanza, incluía la permuta en la compraventa.

Con todo, el parecer de la escuela opuesta, la de los proculeyanos, según el cual el cambio de cosa por cosa constituye un contrato particular distinto de la compraventa, fue el que prevaleció en los tiempos antiguos y ha prevalecido en los modernos.

[C. WAYAR, Ernesto]²

“Según la opinión de Sánchez Román, la permuta ” es un contrato

principal, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y traslativo del dominio, por el cual dos personas se obligan a transferirse mutuamente el dominio de una o varias cosas, que al celebrar la permuta pertenecían a cada una de ellas". Esta definición, por los términos en que ha sido redactada, destaca el rasgo preponderante de la permuta: el cambio de "cosa por cosa" con finalidad traslativa. La doctrina discrepa sobre el origen de este contrato; creen unos que la permuta deriva de la compraventa; sostienen otros que la permuta fue el contrato "príncipe" (primero en el tiempo) y que constituyó el tronco del cual nació la compraventa"

Características del Contrato de Permuta

Consensual

"El primer carácter importante que de la definición legal se deduce es el de la consensualidad. Quiere decir que, a diferencia de sus opuestos, los contratos reales, en éste no es precisa la entrega efectiva y material de la cosa para que el contrato quede perfeccionado.

Basta que las partes se hayan puesto de acuerdo en las cosas objeto del cambio y exista efectiva voluntad de celebrarlo, para que una nueva permuta haya surgido a la vida del Derecho.

(...)

La doctrina acepta unánimemente este carácter de consensual del contrato de permuta.

Porque una cosa es la celebración y perfeccionamiento del

contrato, y otra muy distinta su consumación. Para que ésta tenga lugar en la permuta será preciso que ambas cosas hayan sido efectivamente entregadas del uno al otro contratante. Son dos estadios distintos que precisamente caracterizan a los contratos consensuales.

Este es el sentido de la afirmación de PUIG BRUTAU: «... el efecto real del canje o trueque aparece calificado por lo convenido y representa el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes»"

(...)

Traslativo de dominio

La permuta es también un contrato traslativo de la propiedad. La esencia del mismo radica precisamente en la transmisión recíproca del dominio—mejor de la titularidad—de las cosas o derechos objeto del cambio.

(...)

Sinalagmático

La permuta es también un contrato sinalagmático. Como dice PEYRON, la palabra «respectivamente» (usada por el art. 1.702 del Código civil francés) nos indica claramente un contrato sinalagmático, es decir, una de las convenciones que hacen nacer, al mismo tiempo, dos obligaciones principales y correlativas, de las que una es la causa de la otra³⁸.

Para el Derecho español, PUIG BRUTAU afirma que «los caracteres de con-sensual, obligacional y recíproco aparecen especialmente de manifiesto»³⁹.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Con unanimidad, la doctrina y la Jurisprudencia afirman este carácter de sinalagmático, bilateral o recíproco, según se prefiera.

En relación con ello, afirma TROPLONG que la atribución a la permuta actual del carácter de sinalagmática supone una derogación «del derecho romano, que hacía del trueque un contrato do ut des, un contrato real innominado, reduciéndolo a la condición de contrato unilateral, ya que, desde el instante en que uno de los contratantes había entregado su cosa para percibir otra, la parte que debía darle un equivalente quedaba ella sola obligada»^o.

(...)

Oneroso

Es un contrato a título oneroso. Y ello como consecuencia lógica de la reciprocidad de las prestaciones. «De este carácter—dice PEYRON—deducimos la obligación de garantía a cargo de cada una de las partes

(...)

Conmutativo

Nuestro contrato es generalmente conmutativo, en el sentido de que cada una de las partes entiende normalmente recibir el equivalente

aproximadamente de lo que ella entrega a cambio.

Añade a ello PEYRON que «este carácter no le es esencial, y nada se opone a que un objeto, cierto sea permutado contra un "alea", de la misma manera que una pura eventualidad puede ser comprada mediante un precio cierto» 42. Aquí el autor parece estar haciendo referencia, quizá inadvertidamente, a uno de los contratos más en auge en nuestros días: la permuta de solar por vivienda a construir.

(...)

Autónomo

Precisamente,, y en este punto, estrechamente ligado con el anterior, nos parece oportuno destacar el error en que incurre la doctrina, la jurisprudencia y aún las mismas legislaciones, cuando hablan de la permuta como un contrato derivado de la compraventa, como un caso particular de ésta.

2 NORMATIVA

Código Civil³

Cambio

ARTÍCULO 1100.- El contrato de cambio se rige por los mismos principios que el de venta: cada permutante será considerado comovendedor de la cosa que da, y el precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

3 JURISPRUDENCIA

Permuta

Concepto

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]⁴

"[...] la permuta ha sido definida en doctrina como un contrato, en virtud del cual las partes se dan recíprocamente en propiedad una cosa por otra. Encierra, pues, una doble venta, solo que en vez de mediar precio en dinero como en las ventas propiamente dichas, cada una de las cosas permutadas constituye el precio de la otra, motivo por el que los preceptos legales que rigen la compraventa en general, son aplicables a esta figura contractual. (artículo 1100 del Código Civil)."

Distinción con la compraventa

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

V.- Al confundir ambas partes, según lo expuesto en los agravios, aspectos propios de cada contrato, e intentar enervar las consecuencias de los acuerdos tomados al respecto, en especial en relación con la extinción del contrato de permuta, previo a analizar sus reclamos, es necesario indicar lo siguiente. La permuta es aquel convenio mediante el cual se da un trueque de derechos de propiedad de cosas o derechos. Doctrinariamente se acepta tiene los mismos caracteres que la compraventa, siendo la diferencia fundamental entre ellas la falta de precio cierto (Díez-Picazo Luis y Guillón Antonio, Sistema de Derecho Civil , Volumen II, Madrid, Tecnos: 1978, p. 256). En igual sentido nuestro ordenamiento jurídico regula, pero bajo la denominación "cambio", este instituto contractual, estableciendo se rige por los principios de la compraventa (artículo 1100 del Código Civil). De acuerdo con lo demostrado en autos, las partes firmaron en agosto de 1998 un contrato de permuta, en el cual la actora entregaba al demandado el vehículo placa C-081286 a cambio de parte de un terreno del segundo, en el cual existía un cultivo de plantas ornamentales. Si bien es cierto en el texto del documento en el cual se pactó el convenio citado se hace referencia a un contrato de arrendamiento, éste no tenía un contenido real entre las partes, por lo cual no surtió efecto entre ellas, pues lo establecido al respecto se hizo para garantizar la permanencia de la actora en el terreno, al estar afectado por limitaciones del IDA y necesitarse la autorización de su Junta Directiva para realizar el traspaso correspondiente. Aunque este Tribunal no comparte la forma como los contratantes y el notario asesor

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

decidieron solventar lo relativo a las limitaciones legales del terreno, lo cierto es que el contrato inicialmente pactado por ellas lo fue de permuta, y no de arrendamiento, y de esa forma fue ejecutado, al entregar la actora al señor Obando el vehículo y entrar ella en posesión de la porción de terreno negociada, a título de dueña. Recuérdese al respecto, independientemente de la denominación o calificación dada por las partes a un contrato, su naturaleza se define por lo que resulte de sus elementos, conforme a la realidad de los hechos, los términos de lo estipulado y las pruebas recabadas. Ese primer contrato, por diferentes problemas que ambas partes se atribuyen entre sí, los cuales para efectos de lo debatido no es necesario analizar, fue posteriormente dejado sin efecto por las partes, voluntaria y conscientemente. En otras palabras, y desde un punto de vista jurídico, novaron el contrato original, con lo cual extinguieron las obligaciones anteriormente asumidas (pues se entiende revocan con ello el primer contrato, eliminando los efectos producidos por éste e impidiendo se den los ulteriores). Al respecto, la novación de obligaciones se da según nuestro ordenamiento jurídico, cuando por cambio en el objeto o la causa, se contrae una nueva obligación o deuda en sustitución de una anterior, la cual queda extinguida. No se puede presumir, es preciso que la voluntad de hacerla se derive claramente de los términos del nuevo contrato o de los hechos acontecidos entre las partes. Solo cuando se declare nula la nueva obligación queda subsistente la originaria (ver artículos 814, 815 y 816 del Código Civil aplicados supletoriamente en materia agraria). La novación en este caso, se dio cuando las partes decidieron suscribir la escritura pública fechada 12 de mayo del 2000, en la cual la actora vende al demandado el vehículo de marras, por un precio de quinientos mil colones, a cancelar en el plazo de un año a partir de esa fecha. Pese a que en la cláusula segunda de esa escritura se consigna las partes vienen "a modificar" el contrato de permuta, y en la cuarta se indica tal quedará rescindido y sin ningún efecto ni valor una vez realizado el pago del precio por el comprador, lo cierto es que los efectos reales y consentidos por

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

las partes al firmar este segundo contrato implican una novación de contrato y obligaciones, con la consecuente revocación inmediata del convenio anterior. Incluso expresamente se consigna en la cláusula quinta, el señor Obando recupera la posesión del terreno (ver folio 3). Cuando se firmó esa compraventa, las partes eran conscientes de no estar el vehículo en manos del demandado, pues éste ya lo había entregado a un tercero, aunque en el Registro Público continua registrado, al menos a la fecha de la demanda, a nombre de la actora. VI.- De acuerdo con lo explicado, no pueden admitirse los agravios primero y segundo de la parte actora. En lo fundamental, en el primero combate el rechazo de la pretensión principal de su demanda, en la cual pedía se declarase resuelto el segundo contrato -el de compraventa suscrito en mayo del 2000- por incumplimiento del demandado y se ordenase así la ejecución del contrato de permuta. En el otro reitera, el segundo contrato modificó el contrato de permuta, pero no se trababa de convenios independientes, sino complementarios, que deben verse como uno solo efectuado en dos partes. Para la accionante, el contrato de compraventa del vehículo no es una nueva contratación, como lo dispuso la a quo en la sentencia recurrida, sino una modificación del contrato inicial. Sin embargo, tal y como fue analizado, las partes novaron sus obligaciones, al firmar un contrato con causa e incluso objeto diferente a los del convenio original. Esa novación implica extinción del anterior o antiguo contrato. Por consiguiente, el incumplimiento del nuevo contrato, da lugar a la posibilidad de pedir su resolución judicial o la ejecución forzosa, pero en forma alguna vuelve a la vida el convenio extinguido. La única posibilidad de darse esto último, es se declare la nulidad del contrato posterior, pero este no es el caso, como se analizará posteriormente (ver considerando VIII). Por ende, el rechazo de la pretensión principal de la demanda fue bien decretado por la juez de instancia, al haber decidido las partes voluntariamente extinguir el contrato de permuta. Cualquier reclamo que intenten hacerse con base en lo estipulado en dicho convenio no es de recibo. De igual forma, como se explicó, fue

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

correcta la apreciación de la a quo al calificar de novedoso el segundo contrato, negando existencia jurídica al de permuta. VII.- El tercer agravio de la actora debe correr igual suerte que los anteriores. En él reclama la denegatoria de los daños y perjuicios debidos al incumplimiento deliberado y reiterado del señor Emiliano Obando, en torno a las negociaciones suscritas entre ellos. De acuerdo con la demanda, los daños referidos por la actora son: el pago de treinta y cinco mil colones por el plano catastrado, que según lo aportado es el número A-561528-99 de 19 de mayo de 1999; cincuenta mil colones por la cerca construida en el terreno permutado, destruida posteriormente por el demandado; y quinientos mil colones por concepto de capital adeudado. Por perjuicios pidió el pago de veinte mil colones mensuales, derivados de la no explotación de la plantación de ornamentales, por el periodo que va desde el mes de enero del dos mil hasta su efectiva cancelación, más los intereses, así como los pactados como moratorios en el contrato de compra venta (ver folios 18, 20 vuelto y 21 vuelto). Los daños y perjuicios de la pretensión principal los reitera en la subsidiaria, agregando únicamente en la segunda el pago de quinientos mil colones más los intereses moratorios acordados. En la sentencia recurrida, como se rechazó la pretensión principal, la juez de instancia procedió a otorgar únicamente lo que consideró pertinente de acuerdo con lo acogido en forma subsidiaria y rechazó los daños y perjuicios. En el considerando XI de dicho fallo, explicó el porque de esa denegatoria, indicando al respecto, por haberse dejado voluntariamente sin efecto el contrato de permuta no procedía el reclamo de daños y perjuicios por su inejecución, y en cuanto a los de la pretensión subsidiaria los rechazó por tener un contenido idéntico a los pedidos en la principal (ver folio 105). De esta forma, sí existe en el fallo recurrido pronunciamiento sobre el porqué no procede acoger los daños y perjuicios, los cuales además están correctamente rechazados. En cuanto al pago por el plano y la cerca referidos, aparte de no demostrarse era su obligación confeccionarlos, lo cual es incluso rechazado por el demandado en

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

su contestación al indicar ella no debió hacerlos (folio 29), es evidente se relaciona con la contratación extinguida por las partes. De igual manera, no resulta acogible otorgar la suma pedida como perjuicio por no poder explotar la plantación de ornamentales, al tenerse por concluida cualquier prestación o derecho relacionada con el fundo en el cual se encuentra ese cultivo, al firmarse el segundo contrato. El resto de los daños y perjuicios citados por la actora en su demanda, pero entendidos correctamente, sí fueron otorgados por la a quo, al ser el pago de los quinientos mil colones adeudados por el demandado la prestación incumplida que debe ser ejecutada forzosamente, y el pago de los intereses moratorios a una tasa del 2% mensual, a partir del doce de mayo del dos mil uno y hasta su efectivo pago, la indemnización que como perjuicio le corresponde por su no cancelación oportuna (ver artículos 692, 693 y 706 del Código Civil aplicados supletoriamente). [...]. IX.- En el punto c) del primer agravio, el demandado apelante afirma la actora "le hizo firmar otro contrato" (folio 111), el cual está viciado de nulidad por no ser su objeto una cosa posible o existente y carecer de causa justa, al habersele vendido el mismo vehículo que ya había comprado en el contrato anterior, el cual además ya había enajenado a un tercero -más precisamente según su dicho cambiado por otro carro (folio 75)-. Mas, no demostró el demandado haya sido obligado a

firmar el contrato de compraventa, por lo cual no puede tenerse por afectado el consentimiento requerido para la validez del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los numerales 1007, 1008, 835 y 627 del Código Civil. Además, ambas partes aceptan haber decidido voluntariamente suscribir ese convenio en sustitución del anterior, por los incumplimientos que se imputaban mutuamente. En lo que respecta al demandado, éste indicó en su contestación lo firmó para evitarse problemas (folio 29). Tampoco está viciado de nulidad el contrato en cuanto a su objeto y causa. El primero, como uno de elementos indispensables de toda obligación, se entiende como aquello que "el acreedor puede exigir del deudor, lo

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

que forma la materia del compromiso y que se designa con el nombre de prestación " (Brenes Córdoba, Alberto: Tratado de las Obligaciones , San José, Juricentro: 1977, p. 15). Señala dicho autor como requisitos del mismo: existencia, valor pecuniario, comerciabilidad del objeto (estar dentro del comercio de los hombres), certeza o determinación (designado de modo preciso, de manera que se sepa en que consiste), y posibilidad de ser realizado. Sobre la existencia, carácter que interesa dado lo apelado, indica "... es preciso la cosa exista en el momento de contraerse la obligación, si es que conforme a la naturaleza de ésta debe suponerse la existencia actual de aquella " (I bíd , p. 17). En el contrato de marras, dadas las circunstancias acaecidas para cuando se suscribió, debe tenerse por existente al objeto, el cual además cumple con el resto de las características requeridas. Ciertamente el vehículo que se comprometió la actora a entregar como prestación, se encontraba en manos de un tercero, pero ello no lo hace "inexistente", en primer lugar porque eso era así a causa de haberlo entregado el propio demandado, y en segundo lugar, por tener las partes conocimiento de ese hecho y aceptarlo claramente, a tal punto que no solo consintieron en hacer el contrato, sino además consignaron en él la actora firmaría la escritura requerida para su inscripción en el momento acordado, ya fuese a nombre del demandado o de quien éste indicase (cláusula cuarta: folio 3). Esa vía fue la elegida por las partes voluntariamente para solventar los problemas de incumplimiento que ambas se achacaban, por lo que no puede entonces pretender a estas alturas el demandado enervar lo que libre y conscientemente acordó para evitarse otros conflictos, y mucho menos valerse de esa circunstancia, para eximirse del cumplimiento de sus obligaciones. En cuanto a la causa, se entiende por tal " el fundamento, el por qué, la razón jurídica de la obligación. No es posible, en el campo del derecho, que la persona se obligue, o esté obligada, sin que exista fundamento de justicia social que haya producido el vínculo obligatorio " (Ibíd , p.22). Además de existir debe ser lícita. No explica en su recurso el apelante el por qué considera

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

existe un vicio al respecto, ni encuentra tampoco este Tribunal motivo alguno para considerar el contrato de compraventa adolezca de causa lícita (ver artículos 627, 632 y 805 del Código Civil)."

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁶

Precisamente, la doctrina ha caracterizado el contrato de permuta como aquel en virtud del cual las partes se dan recíprocamente en propiedad una cosa por otra. Son dos ventas concomitantes, sólo que el precio en lugar de ser en numerario es cada una de las cosas permutadas; naturaleza y contenido de la contratación que fue demostrada fehacientemente por el actor. En el subjúdice, las partes otorgaron un documento privado y postergaron la formalización de los documentos públicos (escritura y carta venta) para un momento posterior; la fecha de obtención de "los respectivos visados", además manifestaron su consentimiento para someter a una condición suspensiva el cumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato de permuta, pues la eficacia del mismo dependía de un hecho futuro e incierto como lo era la obtención de esos visados. Con lo anterior, quedó de manifiesto cómo la intención de las partes fue la de celebrar un contrato definitivo y no uno preparatorio, pues conforme a la prueba desde el propio mes de mayo ambas partes iniciaron la ejecución del contrato: el actor solicitándole al Banco que la carta venta fuera otorgada a nombre del demandado o de la persona por él designada, y el demandado [...] confeccionando el plano de lote que le correspondería al primero; debe tenerse en consideración, del mismo modo, como el actor hizo entrega de la motoniveladora antes de obtenerse el visado respectivo. Igualmente, nuestro ordenamiento jurídico permite que el objeto de la obligación pueda ser futuro y determinable (artículo 629 y 630 del Código Civil), razón por la cual no existía ningún motivo de imposibilidad jurídica para efectuar en ese momento el contrato definitivo. Tampoco el Tribunal infringió las normas

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

sobre el valor de las probanzas indicadas, pues le concedió el que exactamente les correspondía. Al tratarse de un contrato definitivo de permuta y no de una promesa bilateral aceptada de permuta, no incurrió el Tribunal de instancia en el error de derecho recriminado en cuanto al plano catastrado y al documento privado que contenía el contrato, ni existió la caducidad a que se refiere el artículo 1055 en relación con el artículo 1100 del Código Civil, la cual está eminentemente referida a la segunda."

FUENTES CITADAS

1 CÓRDOBA BRENES, Alberto. Tratado de los Contratos. Editorial Juricentro. 1985.pp.131.132.

2 C. WAYAR, Ernesto. Compraventa y permuta. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires. 1984.pp.61.62.

3 Ley N° 63. Código Civil. Costa Rica, del 28/09/1887.

4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA . Resolución N ° 98-92. de las quince horas quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos.

5 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N°684-F-03, de las quince horas quince minutos del diecisiete de octubre de dos mil tres.

6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°92 , de .las quince horas quince minutos del diez de junio de mil novecientos noventa y dos.