

FACULTAD DE DERECHO

UDELAR

12 DE ABRIL DE 2020

***CURSO PROFESOR ARTURO CAUMONT 2020 DE DERECHO CIVIL DE LOS
CONTRATOS ESPECIALES***

***DESARROLLO CONCEPTUAL BASICO DE APOYO PARA EL
ESTUDIO DEL CONTRATO DE PERMUTA***

Nota Importante: El presente documento consigna referencias jurídicas y desarrollos *básicos* para abordar el estudio del Contrato de Permuta. *Deberá por consiguiente complementársele con la lectura de los Libros correspondientes.*

PLEXO NORMATIVO REGULADOR DE LECTURA OBLIGADA: ARTICULOS 1662 y 1769 a 1775 del CÓDIGO CIVIL.

Deberá tenerse en especial consideración lo expresado respecto del Contrato de Permuta en la Primera Parte del Documento de Desarrollo Conceptual Básico para el Estudio y la Comprensión del Contrato de Compraventa en virtud de lo establecido por el Artículo 1662 del Código Civil cuya lectura es imprescindible también para comprender lo consignado en este Documento, en especial porque de esa norma surge la definición de la Permuta en comparación con la que atañe al Contrato de Compraventa a partir de la composición del elemento Precio.

La comprensión conceptual del Contrato de Permuta (también denominable Cambio) se desarrolla fundamentalmente a partir de la definición que del mismo es posible desarrollar deductivamente de lo establecido por el Código Civil en el preindicado Artículo 1662 y de las combinaciones lógicas susceptibles de llevarse a cabo respecto de la composición del precio cuando el mismo se integra con dinero y con una cosa, sin perjuicio asimismo de la existencia o inexistencia de

una manifestación expresa de la voluntad de las partes sobre el tipo contractual que eligen, es decir, entre Compraventa o Permuta.

Debe observarse de manera especial que si el Código faculta **en primer término** a las partes a expresar de manera manifiesta por cuál tipo contractual optan en caso de que el Precio del Contrato se integre parte en dinero y parte en una cosa es porque el régimen normativo de ambos negocios jurídicos es diferente.

Y es sobre esa diferencia de régimen normativo que el Alumno podrá comprender la figura de la Permuta que, como expresa el Código en el Artículo 1775, “en todo lo que no se halle especialmente determinado en este Título, la Permuta se rige por las disposiciones concernientes a la Venta”.

En este sentido, las diferencias de régimen normativo entre ambos Contratos se constatan:

1. En el elemento Precio, tal como se ha explicitado en los Desarrollos Conceptuales Básicos para el Estudio y la Comprensión del Contrato de Compraventa, Primera Entrega, a los cuales se remite a los Alumnos.
2. En el contenido de la obligación de dar a cargo de los permutantes ya que en el Contrato de Compraventa, como se estableciera en los Desarrollos Conceptuales concernientes a dicho Contrato, el vendedor no está en principio obligado a nivel de transferencia del dominio de la cosa objeto del Contrato, cumpliendo con entregar a nivel de Posesión (y responder por saneamiento por evicción y por vicios ocultos) salvo que sea efectivamente propietario del bien en cuyo caso y por virtud de la prohibición del pacto de reserva de dominio estatuida en el Art.1732 del Código transferirá la propiedad.

Por el contrario, en el Contrato de Permuta, los permutantes están obligados a entregar a nivel de transferencia del dominio. Ello surge de la interpretación

lógico sistemática de los dispuesto e el Artículo 1772 del Código Civil cuyo texto establece que: ***“Si uno de los contratantes ha recibido ya la cosa que se le prometió en Permuta y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar lo que él ofreció en cambio y cumple con devolver la que recibió”.***

En esta norma se estatuye claramente la Excepción de Contrato No Cumplido a favor del permutante que acredite que lo recibido por él no era de propiedad de quien se la dio en permuta, con lo cual inexorable concluir que si en tal caso se le atribuye el derecho subjetivo de excepcionarse por incumplimiento, es porque el contenido obligacional de la prestación a cargo de los contrayentes de Permuta es la entrega a nivel de transferencia de la propiedad. Porque si no lo fuera, mal podría concedérsele tal excepción cuando acredita que el co permutante que le dio la cosa no es el propietario de la misma.

3. En los concerniente a la Solemnidad. Mientras que el Artículo 1664 CC regula la solemnidad para la Compraventa y enumera los contenidos sobre los cuales el Contrato deberá expresar el consentimiento de la manera legalmente reglada, el Art. 1770 CC referido a la Solemnidad en el Contrato de Permuta, enumera contenidos más restringidos que los concernientes a la Compraventa: solo será solemne la Permuta cuando una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, no determinándose -como el 1664 CC lo hace para la Compraventa- ni los Censos ni las Servidumbres.

4. En lo que respecta al Saneamiento por Evicción, puesto que para la Permuta solo puede reclamarse, en caso de privación total o parcial de la cosa recibida por el Contrato, o su valor más los daños y perjuicios la restitución de lo que a cambio se hubiese dado; pero si la cosa ya hubiese sido enajenada a un tercero solamente podrá accionarse por el preindicado valor más los referidos daños y perjuicios, de acuerdo a lo determinado en el Art. 1773CC.

6. Por último, debe observarse que hay quienes agregan como diferencia de régimen entre Compraventa y Permuta la circunstancia atinente a los GASTOS del Contrato afirmando que mientras en la Compraventa los mismos son de cargo del comprador en la Permuta ellos son costeados por partes iguales. Esa posición no es de recibo por cuanto en sede de Gastos tanto en uno como en otro contrato los costos del mismo son soportados por cada contratante en función del valor del bien que recibe cada uno, circunstancia que es diferente a sostener que ellos se soportan por partes iguales. En definitiva, por consiguiente, tanto para la Compraventa cuanto para la Permuta rigen el mismo sistema: cada contratante abonará los gastos del contrato de acuerdo al valor del bien que ingresa en su acervo patrimonial.

[illegible]