

exigir en todo caso la inscripción de la venta de inmuebles, cualquiera que sea su valor; pues siendo más frecuente la de aquellos que tienen un precio menor, es más fácil que respecto de ellos se cometan los fraudes y punibles abusos que se ha querido evitar con la inscripción en el Registro público.

LECCIÓN VIGÉSIMA SEGUNDA.

DE LA PERMUTA.

Cambio ó permuta, dice el artículo 3,062 del Código Civil, es un contrato por el que se da una cosa por otra.¹

Comentando Laurent el artículo 1,702 del Código Francés, que da exactamente la misma definición de la permuta, dice que la palabra *dar* está tomada en ella en el sentido que los romanos le daban para marcar una traslación de propiedad, y que al decir que en la permuta las partes se dan una cosa por otra, la mente de la ley es que ellas se transmiten la propiedad de las cosas que son el objeto de ese contrato.²

La permuta es, como la venta, un contrato consensual, y por lo mismo, tan luego como se perfecciona por el consentimiento de los interesados se transmite á cada uno de ellos la propiedad de la cosa que el otro le ofrece en cambio; y esto independientemente de toda tradición, que, como hemos dicho, no es, según el sistema adoptado por el Código Civil, un título traslativo del dominio.

Cuando en el contrato interviene, ó mejor dicho, se da dinero y cosa por otra cosa, hay venta ó permuta, según que la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pa-

¹ Artículo 2,930, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo XXIV, núm. 611.

que con el valor de la otra cosa, ó que sea inferior; pues en el primer caso hay venta, y en el segundo permuta (art. 3,063 y 2,940, Cód. Civ.).¹

Estableciendo este principio, ha quitado el Código Civil las ocasiones de discutir de nuevo, si hay venta ó permuta cuando uno de los interesados da una cosa en cambio de otra y además una cantidad de dinero; pues si antes pudiera tener objeto tal discusión, por las diferencias tan notables que existían entre la venta y la permuta, y por tanto, entre sus efectos jurídicos, ahora carecen de él.

En efecto: según los principios adoptados por las legislaciones modernas y por el Código Civil, hay tan pequeñas diferencias entre la compra-venta y la permuta, que ésta se rige por las mismas reglas que aquélla; y tal es el motivo por el cual declara aquél en el artículo 3,067 que, con excepción á lo relativo al precio, son aplicables á la permuta las reglas de la compra-venta, en cuanto no se opongan á las contenidas en los artículos precedentes que vamos á estudiar.²

El sistema adoptado por el Código Civil, á imitación de las demás legislaciones modernas, es perfectamente lógico, pues en la primera, uno de los contratantes da una cantidad de dinero para obtener la propiedad de la cosa que desea, y en la segunda, cada uno de ellos recibe una cosa en cambio de otra, por lo cual ha dicho Faure, que la venta no es más que una permuta perfeccionada.

Como hemos dicho en su oportunidad, la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fe, según declara el artículo 2,959. Pues bien, este principio tiene una exacta aplicación en la permuta, por identidad de los motivos que obligaron á establecerlo para aquel contrato, supuesto que,

¹ Artículos 2,931 y 2,812, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,935, Cód. Civ. de 1884.

en tanto uno de los contratantes consiente en transmitir la propiedad de la cosa que entrega en cambio de la que se le ofrece, en cuanto á que contrae la misma obligación el otro respecto de ésta; y como no puede llenarla el que no es propietario de la cosa, se infiere que es nula la permuta de cosa ajena.¹

Este mismo principio se halla implícitamente establecido por el artículo 3,064 del Código Civil que declara, que si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar lo que el ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.²

Este precepto implica la nulidad del contrato de permuta y marca los efectos de ella, que son comunes á todos los contratos. Esto es, declara que no produce obligación alguna respecto de aquel de los contratantes que descubre que la cosa entregada por el otro no es de su propiedad; pues aun cuando el primero debe devolver esa cosa que recibió, tal obligación no nace del contrato mismo, sino que es una consecuencia necesaria de la nulidad, cuyo efecto jurídico consiste en restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato.

El de permuta es bilateral, y por lo mismo produce el efecto jurídico de engendrar dos obligaciones recíprocas entre ambos contratantes, que, como en la compra-venta, les impone el deber recíproco de entregar la cosa convenida y de garantizar la posesión pacífica de ella.

Pero además de las reglas que respecto de tal deber establece la ley relativamente á la compra-venta, aplicables á la permuta, como hemos dicho, el artículo 3,065 del Código Civil sanciona una regla especial que dice, que el permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cam-

¹ Artículo 2,831, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,932, Cód. Civ. de 1884.

bio, puede reivindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.¹

Según esta regla, sólo procede la rescisión de la permuta y el permutante tiene derecho de reivindicar la cosa que dió en cambio de la que fué objeto de la evicción, si aun se encuentra en poder del otro interesado; y tal restricción es á nuestro juicio justa, porque no debe permanecer incierta la propiedad, dejándola sujeta á los efectos de una resolución del derecho del que la enajena, quien con justo y legítimo título la adquirió, y por lo mismo, pudo legalmente transmitir su propiedad á tercera persona.

Llenada la condición que exige la ley de que la cosa se halle en poder del permutante, el que ha sufrido la evicción tiene derecho de optar entre el de reivindicar aquella ó exigir su valor y el importe de los daños y perjuicios que hubiere sufrido, según convenga á sus intereses; pues en uno y en otro caso, queda colocado en las mismas condiciones en que se encontraría si no se hubiera verificado la evicción, sin perjuicio alguno en sus intereses.

Pero la regla especial á que nos referimos no importa de ninguna manera una derogación de las reglas generales que establece el Código Civil respecto á las prestaciones á que tiene derecho el contratante que sufrió la evicción, según que el obligado á ella hubiere obrado ó no de buena fe.

Tal regla no hace más que conceder al permutante que sufre la evicción una gracia especial, que lo autoriza para reivindicar la cosa que entregó y facilitarle los medios de evitarse perjuicios de toda especie; pero nunca con detrimento de los intereses de tercero.

Por tal motivo, declara el artículo 3,066 del Código que, la regla que motiva las observaciones que preceden, no per-

¹ Artículo 2,933, Cód. Civ. de 1884.

judica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción.¹

La razón es, porque el permutante que recibió la cosa adquirió por la celebración del contrato la propiedad de ella, y por tanto, la facultad de usar y disponer libremente de ella y de imponerle gravámenes en favor de tercera persona, cuyos intereses no pueden perjudicarse de ninguna manera por la evicción, que ninguna atingencia tiene con dicha cosa.

Además el permutante que reivindicla la cosa, tiene derecho para exigir del otro contrayente que redima los gravámenes que le impuso; y en todo caso, que le indemnice de los daños perjuicios.

¹ Artículo 2,934, Cód. Civ. de 1884.