

TÍTULO IX

DE LA PERMUTA

Artículo 1550.—La permuta es un contrato por el cual los contrayentes se dan una cosa por otra.

ORÍGENES

Ley 1.^a tit. VI, Partida 5.^a
Ley 1.^a tit. XI, lib. III, Fuero Real.

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Art. 1702, Cód. Francia.—1549 Italia.—1592 Portugal.—1577 Holanda.—368 y 369, tit. XI, parte 1.^a, Prusia.—3.^o, libro IV, cap. XII, Baviera.—1712 Bolivia.—2630 Luisiana.—1202 Vaud.—1334 Neufchatel.—819 Tesino.—Ley 5.^a, tit. V, lib. XIX, Digesto.—Ley 2.^a, tit. IV, lib. III, Instituciones.

JURISPRUDENCIA

La permuta constituye un título justo, verdadero, traslativo de la propiedad, y hábil, por consiguiente, para la prescripción de ésta (Sentencia 27 Marzo 1868).

COMENTARIO

El proyecto de Código dice: «se obligan á dar una cosa por otra.» La razon de la diferencia entre la redaccion del Proyecto y la de nuestro artículo, que sigue á las Partidas, es que en aquél se reputa la permuta como un contrato consensual, lo cual no sucede con arreglo á las leyes romanas y á las nuestras que las copiaron. Téngase, sin embargo, presente que despues de la ley 1.^a, tit. I, lib. X, de la Nov. Rec., es vá-

lida la obligacion de dar una cosa por otra desde el momento en que exista el consentimiento de las partes acordes sobre la cosa y demas circunstancias del contrato. En este concepto no habria inconveniente en aceptar la definicion del Proyecto; pero se ajusta más á la ley la de nuestro artículo.

El rasgo característico de la permuta está en que se entrega una cosa por otra, al contrario de la compra-venta, en que, en equivalencia de la cosa, se entrega un precio en dinero.

La permuta es, como dice el autor de las *Concordancias*, el más antiguo de todos los contratos; sin ella habria sido inútil el derecho de propiedad; á ella se deben, tanto los primeros pasos como los progresos de la civilizacion, que al fin hicieron necesario el uso de la moneda, y dieron con esto origen á la venta.

Cuando en equivalencia de una cosa se entrega otra, más un sobreprecio, ¿el contrato es de permuta ó de compra-venta? Unos autores dicen que es compra-venta; otros han hecho una distincion y han dicho: «Si el sobreprecio excede ó iguala al valor de la cosa permutada, será venta, y el cambio un accesorio; si el precio fuere inferior á la cosa, el cambio será lo principal, lo lo accesorio la cantidad que se haya pagado encima;» otros, por último, entienden que es preferible consultar para cada caso la intencion de las partes y el nombre que hubieren dado al contrato. La cuestion no es de gran importancia, porque los efectos de ambos contratos son análogos, como veremos en los siguientes artículos.

Artículo 1551.—Respecto á la capacidad

para celebrar este contrato y á las cosas que pueden ser objeto del mismo, se observará lo dispuesto en el Título anterior sobre la compra y venta.

No obstante, los bienes de la Iglesia pueden ser permutados por otros de la misma condicion, con el permiso de los Prelados respectivos.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. VI, Partida 5.^a

COMENTARIO

Todo el que puede comprar y vender puede tambien permutar.

Aquellas cosas susceptibles de venta lo son igualmente de permuta. La excepcion del segundo párrafo del artículo es tan obvia, que no merece explicacion.

Artículo 1552.—Entregada por uno de los contrayentes la cosa prometida, si el otro no quisiese entregar la que á su vez prometió, puede el primero optar entre exigir la restitucion de aquella cosa, ó la indemnizacion de daños y perjuicios, que graduará el juez, previa declaracion jurada que sobre la importancia de los mismos preste el que haya de percibirlos.

ORÍGENES

Ley 3.^a, tit. VI, Partida 5.^a

COMENTARIO

«Si por ventura el cambio fuesse ya comenzado á cumplir por fecho de alguna de las partes, dando ó entregando la cosa que prometiera de cambiar, é la otra parte, despues desto, non quisiesse dar lo que prometiera, es en escogencia de aquel que lo cumplió de cobrar lo que dió ó de demandar al otro los daños é menoscabos que le vinieren por esta razon.»

A este precepto de la ley se añade la manera de graduar los perjuicios, y dice: «estos menoscabos se deuen juzgar é pechar por jura de aquel que los deue resceuir, estimándolos primeramente el juzgador.»

Artículo 1553.—En cuanto á la rescision, saneamiento y nulidad de la permuta se ob-

servará lo dispuesto en los respectivos Capítulos y Secciones del Título de compra y venta.

ORÍGENES

Ley 4.^a, tit. VI, Partida 5.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Art. 1707, Cód. Francia.—1555 Italia.—2637 Luisiana.—1205 Vaud.

JURISPRUDENCIA

Conforme á la ley 4.^a, tit. VI, Partida 5.^a, pueden deshacerse los cambios ó permutas por todas aquellas razones porque se pueden deshacer las vendidas, segun las leyes del tit. V de la misma Partida, en especial la 13 (Sent. 7 Febrero 1874).

Segun dicha ley 13, la venta ó permuta de las legítimas debe hacerse con beneplácito de los ascendientes, y que *duren todavia en este placer fasta que mueran*: de modo que si no subsisten en este placer es nula la vendida ó la permuta (Sent. id. id.).

COMENTARIO

«Otrosi se puede desfazer el cambio por todas aquellas razones porque se pueden desfazer las vendidas. E ansi dezimos que los que cambian son tenudos de fazer sano el uno al otro la cosa que con él cambia.»

Las reglas que han de observarse en estas materias son, pues, iguales para la permuta que para la compra-venta.

Debemos, sin embargo, llamar la atencion hacia un punto que ha merecido alguna discusion.

Dividen los autores la permuta en simple y estimatoria, segun que se hace sin ó con el aprecio previo de las cosas. Añaden algunos autores que en la estimatoria há lugar á la rescision por lesion, mas no así en la simple. Otros, por la inversa, fundándose en la ley que comentamos, sostienen que no existe tal diferencia entre la permuta simple y la estimatoria, pues dicen que las palabras de la ley *se puede desfazer el cambio por todas aquellas razones que diximos en el titulo ante que este, porque se pueden desfazer las vendidas*, hacen relacion tanto á la permuta simple como á la estimatoria, ó lo que

es consiguiente, que semejante division, como absolutamente inútil, debe desaparecer del todo. Los Sres. La Serna y Montalvan combaten esta opinion, expresando que en la permuta en que no interviene aprecio, mal puede decirse que hay lesion: en ella para nada ha entrado en la intencion de los contrayentes el valor relativo de las cosas, sinó el deseo de adquirir cada uno la que apreciaba en más, en lugar de la que apreciaba en ménos: no es el valor absoluto y material el que á las veces sirve de regulador á

la permuta, sinó el valor relativo y la afeccion, incapaces frecuentemente de valuaciones. La ley de Partida se refirió á los casos en que por haber hecho los permutantes la valuacion de las cosas permutadas, se aproximaban más al contrato de compra-venta y hacian posible la rescision del contrato, que se habia celebrado principalmente teniendo en cuenta los valores respectivos de las cosas que eran su objeto.

La opinion contraria parece, no obstante, ajustarse más al texto de la ley.

Conforme á la ley 4.ª, tit. VI, Partida 5.ª, pueden deshacerse los cambios ó permutas por todas aquellas razones por que se pueden deshacer las permutas segun las leyes del tit. V de la misma Partida, en especial la 13.ª de 1.º Febrero 1874.

Segun dicha ley 13.ª la venta ó permuta de las legítimas debe hacerse con consentimiento de los ascendientes, y que duren todos en este punto, para que interviniera de modo que si no asisten en este punto es nula la venta ó la permuta (Sent. id. id.).

Oficial se puede deshacer el cambio por todas aquellas razones por que se pueden deshacer las ventas. El anal decimos que los que cambian son tenedores de la cosa, como si uno de ellos no es el dueño del cambio.

Las legítimas que han de observarse en estas materias son, pues, iguales para la permuta que para la compra-venta.

Debemos, sin embargo, llamar la atencion hacia un punto que ha merecido alguna discusion. Si el cambio se hace en simple ó en doble cambio, segun que se hace sin ó con el aprecio de las cosas. Añadida alguna razon que en la estimacion se haga á la rescision por lesion, mas no así en el simple. Otro por la inversa, fundándose en la ley que como en las permutas que no existe tal distincion entre la permuta simple y la estimacion, pues dicen que las palabras de la ley se pueden deshacer el cambio por todas aquellas razones que dizen en el título ante que este se cambia.

Respecto á las legítimas, hacen relacion tanto á la permuta simple como á la estimacion, lo que

COMENTARIO

Todo el que puede comprar y vender puede tambien permutar.

Aquellas cosas susceptibles de venta lo son tambien de permuta. La excepcion del segundísimo del artículo es tan obvia, que no merece explicacion.

Artículo 1553.—El contrato de permuta es el que se celebra entre dos ó mas personas, para que cada una de ellas entregue á la otra una ó mas cosas, ó la rescision de aquella cosa, ó la indemnizacion de daños y perjuicios, que correspondiere á una de ellas, segun se declara en el artículo 1554.

El juez previa declaracion jurada de que la importancia de los mismos bienes que se entregan por una de las partes, es igual ó superior á la que se entrega por la otra, segun se declara en el artículo 1555.

Artículo 1554.—El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga á ceder á la otra el goce ó uso de una cosa, ó á prestarle un servicio personal por precio determinado.

Artículo 1555.—El arrendamiento se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.

Artículo 1556.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1557.

Artículo 1557.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1558.

Artículo 1558.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1559.

Artículo 1559.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1560.

Artículo 1560.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1561.

Artículo 1561.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1562.

Artículo 1562.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1563.

Artículo 1563.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1564.

Artículo 1564.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1565.

Artículo 1565.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1566.

Artículo 1566.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1567.

Artículo 1567.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1568.

Artículo 1568.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1569.

Artículo 1569.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1570.

Artículo 1570.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1571.

Artículo 1571.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1572.

Artículo 1572.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1573.

Artículo 1573.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1574.

Artículo 1574.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1575.

Artículo 1575.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1576.

Artículo 1576.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1577.

Artículo 1577.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1578.

Artículo 1578.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1579.

Artículo 1579.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1580.

Artículo 1580.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1581.

Artículo 1581.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1582.

Artículo 1582.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1583.

Artículo 1583.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1584.

Artículo 1584.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1585.

Artículo 1585.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1586.

Artículo 1586.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1587.

Artículo 1587.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1588.

Artículo 1588.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1589.

Artículo 1589.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1590.

Artículo 1590.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1591.

Artículo 1591.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1592.

Artículo 1592.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1593.

Artículo 1593.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1594.

Artículo 1594.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1595.

Artículo 1595.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1596.

Artículo 1596.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1597.

Artículo 1597.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1598.

Artículo 1598.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1599.

Artículo 1599.—El arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de las partes, segun se declara en el artículo 1600.

TÍTULO X

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1554.—El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga á ceder á la otra el goce ó uso de una cosa, ó á prestarle un servicio personal por precio determinado.

ORIGENES

Proemio y ley 1.ª, tit. VIII, Partida 5.ª

CONCORDANCIAS

Concuerda sustancialmente con: Arts. 1709 y 1710, Cód. Francia.—1569 Italia.—1001 Austria.—1.º, lib. IV, cap. VI, Baviera.—1584 Holanda.—2644 Luisiana.—1720 Bolivia.—1207 Vaud.—1575 Friburgo.—834 Berna.

JURISPRUDENCIA

Tratándose de un arrendamiento, no pueden tener aplicacion las leyes y doctrinas referentes á las donaciones (Sent. 9 Abril 1864).

Cuando por llevar unas tierras se paga anualmente cierta cantidad de frutos, queda demostrado que el pagador las lleva en concepto de arrendatario, y, por lo tanto, que puede ser desahuciado (Sents. 14 Febrero 1862, 18 Octubre 1867 y 16 Noviembre 1870).

Las habitaciones de los porteros no son ocupadas por éstos en concepto de inquilinos, sinó en el de meros sirvientes, sin que por consi-

guiente pueda fundarse en tan precaria ocupacion un derecho á la habitacion á ellos destinada (Sent. 13 Noviembre 1866).

Las leyes del tit. VIII, Partida 5.ª, que tratan de los contratos de arrendamiento, no tienen aplicacion cuando el desahuciado ha ocupado la casa, no en calidad de arrendatario, sinó gratuitamente y en virtud de permiso que le concedió el dueño (Sent. 27 Junio 1868).

Es un principio de derecho universal, consignado en nuestras leyes y corroborado por la constante jurisprudencia de los Tribunales, que todo contrato oneroso y bilateral obliga recíprocamente á los contrayentes é impone al que falte á su cumplimiento la responsabilidad de los daños y perjuicios causados por este motivo á la otra parte que le haya cumplido (Sent. 27 Abril 1871).

Ese principio comprende necesariamente al contrato de arrendamiento, respecto del cual se halla ademas establecido de una manera especial en la ley 2.ª y siguientes, señaladamente en la 21, tit. VIII, Partida 5.ª, así como en reiteradas decisiones del Tribunal Supremo, que, inspiradas por las disposiciones de dichas leyes, igualmente que por la 5.ª, tit. VI, de la misma Partida, declaran que el que falta al cumplimiento de este contrato queda obligado á resarcir y abonar á la otra parte los daños y menoscabos, comprendiéndose bajo esta denominacion, no sólo los daños y perjuicios, sinó tam-