

PERMUTA.

- 1.—Cada una de las cosas vendidas es a la vez precio de la otra.
- 2.—Aunque la permuta se haya materializado en dos contratos independientes, no cabe exigirse independientemente, el cumplimiento de uno de ellos, si no se ha cumplido con el otro.
- 3.—La rescisión de uno hace desaparecer la obligación del otro, por estar vinculados a un mismo negocio jurídico.
- 4.—Aplicación del art. 1475 del C.C.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, once de octubre de mil novecientos setentidós.

Vistos; con los acompañados; y Considerando: que con fecha primero de noviembre de mil novecientos sesentiuno, doña Berta Zapata Agurto demandó a don Francisco Díaz Vásquez para que le otorgara escritura pública de compra-venta del inmueble número doscientos treinta de la Calle Carlos Arrieta del Distrito de Barranco, fundando su acción en el hecho de que existía ya la minuta firmada en la que constaba la celebración del contrato ó incluso se había tramitado ante el Notario Costa Sacnz, haciendo además otros cargos cuyo cumplimiento lo exigiría separadamente; el demandado negó la demanda a fojas veintidós, manifestando que el inmueble materia del contrato no fue vendido en forma directa, sino mediante una permuta con la Botica "San Marcos", habiendo iniciado un juicio sobre rescisión de contrato con respecto a este establecimiento; que del acompañado sobre la materia consta que efectivamente, Díaz Vásquez, con fecha veintisiete de junio de mil novecientos sesentiuno, esto es, con anterioridad a la demanda de doña Berta Zapata, ya había iniciado juicio sobre rescisión del contrato de traspaso de la Botica y de la compra-venta de la casa, fundándose en que en el mes de mayo del indicado año de mil novecientos sesentiuno, celebró un contrato con don Carlos Zapata Agurto, por el cual éste traspasaba a aquél su negocio de Botica "San Marcos" a

cambio de lo que Díaz Vásquez permutaba una casa de su propiedad, ubicada en la calle Arrieta del Distrito de Barranco; que el precio se fijó en sesenta mil soles, sin que ninguno de los contratantes tuviera que desembolsar suma alguna en pago, en virtud, precisamente de esa permuta, en la que se equiparó el valor de las cosas; que al asumir el negocio tuvo que soportar la medida judicial de embargo por una deuda que tenía el anterior propietario y otras circunstancias que le impidieron ejercitar de pleno el derecho de propiedad que dicho juicio concluyó con la sentencia de fojas setentidós del referido acompañado, por la cual se declaró fundada la demanda y rescindido el contrato; que con lo actuado en dicho juicio y en el de otorgamiento de escritura entablado por doña Berta Zapata, se ha llegado a probar que, en efecto el demandado Díaz Vásquez estuvo interesado en tomar en traspaso la Botica "San Marcos" que ofrecía don Carlos Zapata Agurto, pero como no tuvo el dinero necesario para adquirirla, convinieron en que aquél entregaría en permuta la casa de su propiedad ubicada en el Distrito de Barranco, pero se hicieron dos contratos independientes, uno por el cual se hacía el traspaso y el otro mediante el que se transfería la casa, con la advertencia de que el comprador Zapata Agurto, declaró que la casa la adquiriría para su hermana doña Berta Zapata Agurto; que con la copia certificada de fojas treintiocho, de la manifestación que prestó don Carlos Zapata Agurto ante la Policía, con motivo de las investigaciones efectuadas, con relación a los hechos materia de los juicios, con los documentos privados debidamente autenticados de fojas treintitrés de este expediente sobre venta del inmueble y de fojas dieciocho del acompañado sobre rescisión del traspaso de la botica, documentos ambos, otorgados en la misma fecha (dieciséis de mayo de mil novecientos sesentiuno) y con las contradicciones en que ha incurrido la demandante acerca de la forma cómo pagó el valor de la casa, se llega al convencimiento de que don Carlos Zapata Agurto y don Francisco Díaz Vásquez arribaron a un convenio que derivó en dos contratos: uno de traspaso del negocio de botica y el otro de compra-venta de la casa, los que se redactaron y suscribieron separadamente, pero no obstante esta circunstancia, dichos contratos se hallan vinculados al convenio que consistió en permutar los bienes de los que cada uno era propietario, compensando así los respectivos valores, sin perjuicio de lo cual y por convenir así a Zapata Agurto, éste hizo la declaración de verdadero comprador a favor de su hermana doña Berta Zapata Agurto, como consta expresamente del documento; que

constituyendo la permuta una doble compra-venta, sujeta a las disposiciones de este último contrato, a tenor del artículo mil cuatrocientos sesenticinco del Código Civil resulta que cada una de las cosas vendidas, es, al mismo tiempo, precio de la otra; que habiéndose declarado rescindido el contrato de traspaso de la botica, por las circunstancias y fundamentos que aparecen de la sentencia ya citada, y no existiendo, por consiguiente, la compensación o precio que se pagó por la casa, la demandante carece de derecho para exigir el otorgamiento de la escritura pública que ha pedido, máxime que, como ya se ha anotado, no ha probado que hubiera pagado el precio; que al haberse rescindido el contrato de traspaso de la botica que constituyó la contraprestación para adquirir el inmueble, no cabe demandarse el cumplimiento de una de las consecuencias de la permuta, mientras no se cumpla la otra, en aplicación de lo dispuesto por el artículo mil trescientos cuarentidós del Código Civil y, por el contrario procede ampararse la negativa del demandado a otorgar la escritura pública, conforme a lo prescrito en el artículo mil trescientos cuarentitrés del acotado: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento siete, su fecha dos de agosto del año en curso, en cuanto confirmando la apelada de fojas ochentidós, su fecha diecisiete de diciembre del año próximo pasado, declara fundada la demanda interpuesta por doña Berta Zapata Agurto a fojas catorce, y ordena, en consecuencia, que don Francisco Daniel Díaz Vásquez otorgue a la actora la escritura pública correspondiente a la minuta que obra a fojas dos; reformando la primera y revocando la segunda en este extremo: declararon infundada la precitada demanda; dclclararon no haber nulidad en lo demás que contiene; sin costas; y los devolvieron.— PONCE MENDOZA.— BALLON LANDA.— LEON MONTALBAN.— GARCIA CALDERON.— NUGENT.— Se publicó conforme a ley.— Fausto Viale Salazar, Secretario General.

Cuaderno N° 751.— Año 1972.

Procede de Lima.
