

CONTRATO DE PERMUTA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: contratos, permuta, saneamiento por evicción.

ENUNCIADO

Don Javier y doña Roberta concertaron con don Luis un contrato de permuta de dos locales comerciales; en el contrato convenido se comprometían a elevar el mismo a Escritura Pública. Tras la firma del contrato privado y la respectiva toma de posesión de los locales, los primeros perdieron el local recibido en ejecución de una sentencia dictada a instancias de un tercero, acreedor de don Luis que trabó embargo sobre dicho local que se hallaba en ese momento a nombre del permutante. Los perjudicados iniciaron una acción interesando la resolución del contrato por imposibilidad de su cumplimiento, mientras que don Luis inició un procedimiento interesando se condenara a los otros permutantes a otorgar Escritura Pública para poder inscribir el inmueble recibido.

CUESTIONES PLANTEADAS:

El saneamiento por evicción en el contrato de permuta.

SOLUCIÓN

Dos son las posibles situaciones que pueden darse en el presente caso práctico; en primer lugar, si se acredita que la finca que recibieron don Javier y doña Roberta se hallaba gravada con un embar-

go de fecha anterior al contrato firmado por las partes con posterior entrega de posesión, y constando en el documento de permuta, que el local se recibía libre de toda carga o gravamen, nos encontraríamos ante el supuesto contemplado en el artículo 1.483 del Código Civil y, por tanto, una acción resolutoria debería prosperar en su integridad; y en su consecuencia procedería la reintegración por las partes mutuamente de los inmuebles recibidos anulándose para ello el contrato firmado con devolución de la finca entregada y con la posibilidad de interesarse a su vez una indemnización de los perjuicios producidos por los perjuicios causados.

Un segundo supuesto, se plantea a partir de la aplicación de los artículos 1.475, 1.480, 1.481, 1.482, 1.540 y 1.541 del Código Civil.

Se puede pretender la aplicación del concepto de evicción en el contrato de permuta *ex* artículos 1.475, 1.540 y 1.541, todos del Código Civil.

Pues bien, en un primer lugar hay que aclarar que para la aplicación de la figura de la evicción al presente caso, nos encontramos con la ausencia de un requisito importante; efectivamente no ha existido procedimiento legal alguno en el que se haya discutido la adquisición de la propiedad del local objeto de la permuta por don Javier y doña Roberta; por el contrario, un tercero acreedor de don Luis inició una ejecución contra el local objeto de la permuta por deudas del propio don Luis, local que en ese momento seguía registralmente a nombre del mismo.

Habiéndose firmado el contrato privado de permuta con la consiguiente entrega de la posesión con anterioridad al inicio de la ejecución a instancia del tercero acreedor, y no habiéndose cambiado la titularidad registral del bien por no haberse otorgado en ese momento la Escritura Pública, el local objeto de la permuta ha servido para satisfacer la deuda de quién era su titular registral.

Tal circunstancia no ha de ser interpretada como un incumplimiento de don Luis de sus obligaciones, en tanto vendió un bien del que era titular y entregó su posesión consumando así la venta; así interesando los perjudicados la resolución del contrato por imposibilidad de su cumplimiento la demanda ha de ser desestimada, estimándose la planteada por don Luis interesando el cumplimiento de la obligación de elevación a Escritura Pública del contrato, y ello sin perjuicio de las acciones que los perjudicados puedan ejercitar por los daños y perjuicios sufridos.

En este sentido, valga citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2007.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.475, 1.480, 1.481, 1.482, 1.540 y 1.541.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 222, 447, 250 y 787.5.
- STS, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 2007.