

*positivo del causante a través de una simulación de compraventa civil, siendo esto una cuestión de hecho que debe ser apreciada por los juzgadores de instancia y que se revela por pruebas indiciarias.*

*tator, via simulation of a civil sale. This is a de facto question that must be evaluated by the courts of instance, and it is revealed by circumstantial evidence.*

## 1.5. Obligaciones y Contratos

*QUIEN PERMUTA BUSCA EL CAMBIO DIRECTO DE LOS OBJETOS EN JUEGO MEDIANDO EN EL NEGOCIO UNOS INTERESES Y MOTIVACIONES QUE QUIZÁ NADA TENGAN QUE VER CON EL VALOR REAL O VALOR EN VENTA DE LAS COSAS INTERCAMBIADAS.*

por

ISABEL MORATILLA GALÁN  
*Licenciada en Derecho*

### I. CONSIDERACIONES GENERALES

Nuestro Código Civil (en adelante CC) trata la permuta en título separado (título V) y a continuación de la compraventa, con lo cual se conforma al Derecho histórico y a la orientación seguida por buena parte de los Códigos modernos. La sistemática de este contrato es la misma que la del Código Civil francés. Por la extensión que le dedica nuestro CC figura en un grupo intermedio de legislaciones, que no se limitan a una mera remisión ni contienen una regulación amplia. Desde el punto de vista histórico es cierto que la permuta nace en economías poco desarrolladas antes de la aparición del sistema monetario, pero ello no obsta para que tenga una función en las economías más avanzadas, sea en momentos excepcionales en que el trueque resulta más útil que la compraventa, sea por motivos de interés general. En España, aparte de ser uno de los contratos típicos que las partes pueden adoptar, ha experimentado cierto auge en los últimos años, especialmente en el desarrollo urbanístico de las ciudades, aparte de ser un mecanismo legal de las políticas agraria y del suelo. Económicamente la permuta realiza la función de cambio *in natura*, por lo que puede considerarse el contrato más antiguo de la humanidad, función que sigue cumpliendo en la economía actual, no ya en forma coyuntural o episódica sino permanente. Por su parte, la doctrina suele poner de manifiesto que la permuta es la fórmula del cambio directo o de cosa por cosa y el antecedente histórico de la compraventa, así como que en la actualidad tiene una importancia secundaria, sin embargo, la doctrina actual pone de relieve el auge de la permuta a propósito de la figura jurídica que surge cuando el propietario del solar transmite a otro su propiedad para que construya sobre él, a cambio de que le entregue determinadas viviendas, locales comerciales o plazas de garaje.

## II. CONCEPTO

A tenor de lo dispuesto en el artículo 1.538 del Código Civil, la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. La definición de tal precepto, calificada en la doctrina como «fórmula sencilla, tal vez no muy precisa, pero sí, desde luego, muy clara», permite que la autonomía de la voluntad conforme al contenido del contrato, permitiendo que, de una y otra parte, se den cosas para recibir una sola o varias e, incluso, que pueda mediar un suplemento dinerario (art. 1.446 del CC).

Autores como ALBALADEJO definen la permuta como contrato, por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir al otro una cosa (o derecho) a cambio de la (o del) que éste se obliga a transmitirle a él. Admite que la permuta, por las mismas razones que la venta, puede tener por objeto derechos. Rivero mantiene que el artículo 1.538 da una idea bastante exacta y poco comprometida de este contrato al decir que por él «cada uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa para recibir otra». En realidad, esta definición procede de la segunda edición del Código Civil, que introdujo reformas en matices no esenciales de la primera edición, procedente, a su vez, del artículo 1.565 del Anteproyecto 1882-1888 y del artículo 1.469 del Proyecto de 1851. Este texto culmina una lenta evolución histórica que ha hecho pasar de la permuta real a la permuta consensual.

## III. CARACTERES

Hay unanimidad en la doctrina a la hora de atribuir a la permuta sus caracteres que se concretan en los siguientes:

- Es consensual. Lo dice expresamente el artículo 1.538 y lo admite también la jurisprudencia (SSTS de 11 de mayo de 1964 y 16 de mayo de 1974). Existe desde que las partes consienten en obligarse a entregar una cosa para recibir otra, aunque ninguna de ellas haya sido entregada, cabiendo que la entrega de ambas cosas sea simultánea a la celebración del contrato, o se deje para un momento posterior; en cualquier caso, la falta de entrega no obsta a la existencia y validez del contrato, pudiéndose utilizar la acción de cumplimiento *in natura*, así lo dispone la STS de 8 de noviembre de 1974.
- Es sinalagmático, bilateral o recíproco. De la permuta surgen dos obligaciones de dar, igualmente principales, de la que cada una es causa de la otra; lo da claramente a entender el artículo 1.538 «a dar una cosa para recibir otra», y lo confirma la jurisprudencia en SSTS de 5 de mayo de 1953, 26 de mayo de 1964 y 30 de noviembre de 1965.
- Es oneroso, consecuencia de la bilateralidad o reciprocidad, se da una equivalencia entre las prestaciones de ambas partes, estando compensadas las ventajas de los sacrificios, pero no requiere identidad de valor entre las prestaciones (STS de 10 de febrero de 1978).
- Es título para adquirir la propiedad. Es uno de los contratos a que alude el artículo 609.2, que sirve de título para adquirir el dominio mediante la tradición; al igual que la compraventa no es, por sí misma, título traslativo del dominio, pero, a diferencia de la compraventa, genera para ambos contratos la obligación de transmitir la propiedad.

- Es contrato de efectos obligatorios. Aunque la mayoría de estos caracteres son comunes a la compraventa y a la permuta, debido a que ambos son contratos de cambio, conviene insistir en el carácter típico de la permuta basado principalmente en su causa.

#### IV. ELEMENTOS

En cuanto a los *sujetos* de este contrato, ha de estarse a las normas generales de la contratación, pudiendo celebrar el contrato de permuta todas las personas que según el Código Civil pueden obligarse y serán aplicables por analogía las prohibiciones establecidas en el artículo 1.459 en relación con la compraventa, de modo que las personas sobre las que recae esta prohibición no podrán celebrar el contrato de permuta.

En cuanto al *objeto* de este contrato, que se describe genéricamente como *cosa*, ha de entenderse en sentido amplio, referido no sólo a las cosas materiales, muebles o inmuebles, sino también a los derechos reales y de crédito, propiedad intelectual, derechos derivados de una concesión administrativa, títulos-valores, cuotas de comunidad romana, etc. Por el contrario, se excluyen las prestaciones de servicios. Igualmente, rigen las normas generales de los contratos en cuanto a la forma, no estando sujeta a requisitos especiales de forma. Para algunas permutas se requiere que consten en escritura pública: así, las reguladas en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, artículos 39.3, 235 y 268.2; y en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, artículo 12. Por otro lado, algún problema plantea el dinero como objeto de la permuta, pues su presencia excluye, en principio, esta calificación del contrato, a menos que funcione como mero complemento dinerario de otra cosa que interviene como prestación principal, pero el dinero que no funcione como instrumento de cambio puede servir de objeto de un contrato de permuta, pues las monedas metálicas o los billetes pueden ser objeto de trueque por su valor numismático; cabe también una permuta de dinero nacional o extranjero por especie distinta.

#### V. CLASES

Pueden clasificarse conforme a los siguientes criterios:

1. Según la legislación que las regula, es civil la regida por las normas del Título V, Libro IV del Código Civil y dentro de ellas se diferencia la permuta agraria regulada por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973.
2. Según si ha sido objeto de tasación la cosa permutada, la doctrina antigua diferenciaba entre permuta simple y estimatoria, con repercusión en materia de saneamiento y en la permuta con suplemento de metálico.
3. Por razón de su objeto, se distingue la permuta mobiliaria, la inmobiliaria, la de créditos, la de derechos reales, etc.
4. En razón a la libertad de actuación de los sujetos, se habla de permuta voluntaria y forzosa, dándose ésta cuando el contrato es voluntario para uno de los contratantes y obligatorio para el otro.

En STS de 20 de febrero de 1978 se mantiene que el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa hace constituir el contrato de permuta, obligándose uno de los contratantes a dar una cosa para recibir otra y no requiere identidades de valor, porque, aun admitida la posibilidad de desequilibrio económico, aparte de poder responder a las consideraciones subjetivas o especiales de los permutantes de variada índole, no afectaría en todo caso a la existencia del contrato, sino simplemente a aspectos que pudieran generar rescindibilidad o compensación entre otros. Además, aunque la permuta tiene la característica de ser un contrato oneroso por efecto de la reciprocidad, ya que, mediante la compensación de las ventajas y los inconvenientes, se da una equivalencia entre las entregas de ambas partes, sin embargo, no requiere identidad de valor entre dichas prestaciones, como ha señalado esta Sala en sentencias de 12 de febrero de 1978 y 28 de febrero de 1997.

También se interpreta erróneamente este artículo 1.538 por partir del supuesto equivocado de que la falta de tradición real implica la ausencia del objeto en la permuta, siendo así que ésta, por su naturaleza consensual, se perfeccionó por el simple concurso de voluntades de los que en ellos intervienen en cuando a la clase y determinación de las cosas que hubieron de ser cambiadas, así lo mantiene la sentencia de 11 de mayo de 1964.

Es considerada también una modalidad contractual de uso frecuente y progresivo, y que responde a las nuevas formas de conexión de intereses entre los particulares, en las que por el intercambio *in natura* de lo que una parte ostenta, el terreno o solar y careciendo, en cambio, de los inmuebles que sobre el mismo pueda construir el profesional o capitalista, concierta con éste que, a cambio de aquel terreno, el mismo pueda construir o le entregue en contraprestación parte de lo así construido: naves, pisos, plazas de garaje; y es que, sin duda, por estas mutuas tenencias y carencias, a la vez, de los interesados al uno el tener terreno y carecer de los medios o competencia para construir inmuebles cuyo uso le satisfará, y el otro, al no tener terreno para esa construcción, convienen esa forma de permuta de lo uno por lo otro con la particularidad de que, así como el solar existe materialmente, la construcción es algo futuro que aún no cuenta con realidad material, por lo que el compromiso así adquirido, ha de canalizarse por la confianza en la observancia de la contraprestación del cesionario o constructor o permutante, disponiéndolo así la STS de 5 de julio de 1989.

En el caso de objeto de cosa presente —el solar— una de las partes se obliga a entregar una parte a cambio de una futura —parte de la nueva construcción— y la otra parte permutante se obliga a entregar cuando construya la edificación que asimismo se obliga a hacer. La jurisprudencia ha contemplado este contrato y lo ha calificado de contrato de permuta atípico, así lo reflejan —entre otras— las SSTS de 31 de octubre de 1986, 5 de julio de 1989, 10 de marzo, 7 de junio y 18 de diciembre de 1990, 7 de mayo de 1993, 30 de septiembre y 24 de noviembre de 1993 y 19 de julio de 2002.

## VI. SU TRATAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL: ARTÍCULOS 1.538 A 1.541

Por su parte, estudiando el artículo 1.539 del Código Civil, en sentido general, puede sorprender que el legislador se haya sentido obligado a dictar una norma para la permuta de cosa ajena, acaso porque no existía en materia de compraventa, y no podía prever la trabajosa elaboración doctrinal y juris-

prudencial que ha permitido llegar al actual criterio favorable a la validez de la *venditio rei alienae*. En todo caso, la doctrina más reciente sostiene la validez de la permuta de cosa ajena con un régimen más radical que el aplicado a la compraventa reforzando considerablemente la posición jurídica de permutante que recibe una cosa ajena, otorgándole la facultad de optar entre mantener la vigencia del contrato o resolverlo. Es decir, mientras en la compraventa se concede al comprador la facultad de suspender el pago del precio si fuese perturbado en la posesión o dominio de la cosa comprada o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, pero sólo hasta el cese de la perturbación o peligro, a no ser que el vendedor afiance la devolución del precio, o se haya estipulado que, no obstante, cualquier contingencia de aquella clase el comprador estará obligado a verificar el precio, en la permuta se reconoce una facultad de resolución.

Pero, la aplicación del artículo 1.539 requiere:

- Que uno de los permutantes, «uno de los contratantes» dice el Código Civil, haya dado cumplimiento al contrato, no siendo bastante a estos efectos que se haya producido tradición simbólica o instrumental sino que es preciso entrega real y efectiva de la cosa, estando esta persona legitimada pasivamente para soportar la acción resolutoria del contrato que se reconoce a favor del otro permutante.
- Ajeneidad de la cosa, pues el Código Civil parece indicar que la prueba de la ajeneidad de la cosa sea posterior a la entrega y anterior al ejercicio de la acción resolutoria y la prueba de este carácter de la cosa recae sobre quien la alega.
- La acción resolutoria proceda en tanto el legitimado no haya entregado la cosa por él prometida, «no podrá ser obligado a entregar lo que él ofreció en cambio», dice el texto legal y ello implica, de otra parte, que no sólo puede suspender la pretensión de cumplimiento de la otra parte, queda liberado de modo definitivo de su obligación de entrega.
- Sólo procede la acción resolutoria si quien recibe entregó la cosa ignorada que era ajena y ante el silencio del Código en este punto son aplicables las reglas generales y, por lo tanto, la resolución procede aunque quien entregó la cosa ignorada que era ajena pero si lo conocía además responderá de los daños y perjuicios causados. Si el contratante que recibe la cosa conocía que era ajena, no es aplicable el precepto y se entiende que se trata de un contrato aleatorio y celebrado a todo riesgo.

Es reiterada la doctrina legal, sancionada entre las más recientes SSTS como las de 31 de diciembre de 1981, 27 de mayo de 1982, 5 de mayo de 1983, de que si bien en principio la jurisprudencia se mostró reacia a la admisión de la venta de cosa ajena, hoy con fundamento en la tradición romana, Fuero Juzgo y Las Partidas, la admite plenamente, dada la naturaleza consensual y generadora de obligaciones, entre las cuales y esencialmente está la del vendedor de proporcionar una cosa al comprador a cambio de un precio, sin que en ningún precepto exija que sea propietario de la cosa vendida, sino que ésta pueda y deba ser entregada, así lo dispone la STS de 13 de octubre de 1984.

Referente al artículo 1.540, nuestro Código Civil sigue la tónica de la mayoría de legislaciones que dedican alguna regulación a la permuta previendo el supuesto de la evicción, siguiendo el modelo francés, de donde la tomó el artículo 1.471 del Proyecto de 1851 con algunas modificaciones que no han pasado al texto vigente. En principio hay que entender que la responsabilidad

por saneamiento rige con carácter general en todos los contratos onerosos, y por esta vía rige también en la permuta. Este artículo —1.540— resume de forma abreviada la regulación de los artículos 1.475 y siguientes, relativos a la compraventa, a los que habrá que acudir para interpretarlo. La especialidad de la permuta radica en la opción que se concede al titular de la acción de evicción, que podrá instar la recuperación de la cosa o la indemnización de daños y perjuicios, sin que ejercitada la acción resolutoria, ésta vaya acompañada de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, en caso de deterioro de la cosa. Se entiende que la cosa ha de recuperarse en su estado normal, revirtiendo al reclamante las accesiones que haya experimentado la cosa y en cuanto a las mejoras se estará a las reglas de la posesión. La recuperación de la cosa no procede cuando ésta se encuentra en poder de un tercero de buena fe, pues en este caso sólo procede la indemnización de los daños y perjuicios.

En el precepto no se regula el ejercicio de la acción, no existiendo un plazo de garantía ni un plazo de prescripción de la acción. En opinión de GARCÍA CANTERO, mientras no consolide su propiedad mediante la usucapión, cada co-permutante no podrá tener seguridad de no ser perturbado por un tercero en la propiedad de la cosa permutada, una vez producida la evicción, el plazo de prescripción es el general de quince años.

La jurisprudencia, en STS de 29 de abril de 1967, mantenía que acordada entre las partes la permuta entre dos pisos al quedar uno de ellos libre procede la condena al cambio de los mismos pero si el piso libre hubiese sido arrendado a un tercero, no por ello queda liberado el arrendador, ya que, si la obligación fuese de imposible cumplimiento, el derecho de los demandantes habría de compensarse mediante el abono de daños y perjuicios.

El artículo 1.541, por su parte, constituye el cierre del título dedicado a la permuta cuya sencillez de redacción no impide el planteamiento de algunas cuestiones como el preguntarnos si es de derecho imperativo o dispositivo, a lo que respondemos que si concluyéramos que lo primero, en defecto de una expresa disposición que se contenga en aquél, las partes no tendrían otro remedio que acudir al régimen de la compraventa sin que pudiera tomarse en cuenta un acuerdo suyo en contrario; solución que parece rigurosa en exceso si nos atenemos a que el derecho contractual es preferentemente dispositivo, pero si optáramos por lo segundo nos podríamos preguntar cuáles deberían ser los límites de la autonomía de la voluntad en orden a fijar un régimen pactado para la permuta y si se podrían adoptar normas de los contratos que no son onerosos ni de cambio, sin salir del tipo contractual y por virtud de este criterio de equiparación se aplicarían a la permuta los preceptos que rigen la capacidad para la venta; las relativas a las cosas que pueden ser objeto del contrato, a la obligación de entregar y a la de saneamiento, respetando la especialidad que para la evicción establece el ya citado y estudiado artículo 1.540. Son inaplicables las normas relativas al precio y las que se fundan en la contraposición entre comprador y vendedor e igualmente son aplicables los retractos legales al no existir precio en la permuta.

La STS de 18 de octubre de 1984 pone en concordancia los artículos 1.469 y 1.541 del Código Civil, que imponen la obligación de entrega de la cosa dada en permuta al tratarse de una permuta con expresión de cabida y con el alcance y efectos que el mencionado artículo 1.469 previene.

Por último decir que, es cierto que el contrato de permuta se rige por las normas de la compraventa en todo lo que no alcancen las disposiciones de

aquel contrato, pero hay que entender, dada la autonomía jurídica de la permuta, contrato anterior en la historia a la compraventa —tal y como vimos al inicio de nuestro estudio—, que tal aplicación de las normas de la compraventa lo serán en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de la permuta. Al no existir precio en la permuta no son aplicables las normas reguladoras del precio en la compraventa, pues en aquélla no existe un precio en dinero o signo que lo represente, lo que implica que en la permuta ninguna de las partes está obligada a realizar una prestación dineraria; además, y por lo mismo, no cabe en la permuta seguir entre un comprador y un vendedor. Tampoco son aplicables a la permuta los preceptos sobre compraventa que se basan en aquella contraposición entre cosa y precio como respectivas prestaciones de las partes, tal y como mantiene la STS de 31 de julio de 1995.

## VII. CONCLUSIONES

A tenor del estudio sobre el contrato de permuta hemos de considerar como obligaciones de los permutantes entregar las cosas objeto de la permuta y sanear por evicción y por vicios ocultos, pero también el deber de transmitir la propiedad de la cosa entregada tal y como manifiesta la STS de 22 de junio de 1999, pudiendo consistir ésta en la propiedad, en un derecho real de goce sobre la cosa e incluso en un derecho de crédito, pues se faculta al permutante para no entregar la cosa debida si comprueba que la que recibió no era propia de quien se la dio, en cuyo caso deberá devolverla —así lo dispone el ya reiterado art. 1.539 del Código Civil—. Se trata de una facultad de resolución del contrato que tiene el permutante que ignoraba que la cosa no era de titularidad del otro contratante, basada precisamente en el incumplimiento de la obligación de transmitir la titularidad. La STS de 30 de abril de 1999 declaró que tal precepto es compatible con el 1.124 del mismo cuerpo legal.

El Código Civil concede al contratante que pierda la cosa por evicción la opción entre recuperar el bien que entregó mientras subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero —art. 1.540—. La técnica empleada por el precepto transcrito es deficiente, confundiendo indemnización de daños y perjuicios con cumplimiento por equivalente pecuniario. En realidad, lo que se plantea es un problema de incumplimiento, pues el permutante que entrega una cosa que es ajena está incumpliendo el contrato de permuta, no está transmitiendo la titularidad a la otra parte. Al ser vencido en juicio y despojado de la cosa, el permutante cumplidor tiene derecho a ejercitar la opción que le concede el artículo 1.124 y puede elegir entre resolver el contrato recuperando la cosa que entregó, o exigir el cumplimiento del mismo y, como el bien restituido no forma parte del patrimonio del contratante incumplidor, sólo puede exigirle el cumplimiento por equivalente pecuniario. Todo esto sucede si al permutante incumplidor no le es imputable el incumplimiento, porque si le fuera imputable, tendría que abonar, además, los daños y perjuicios causados (arts. 1.101 y 1.124 del CC). Y si el permutante cumplidor opta por la resolución y se trata de recuperar un bien inmueble, lo primero que debe hacer será solicitar la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad para evitar que el otro permutante pueda enajenar o gravar la cosa en su perjuicio antes de que recaiga la sentencia. Pero si el bien se ha gravado o enajenado en favor de un tercero de buena fe, antes de que se ejercite la acción resolutoria, y se



cumplan los requisitos exigidos por los artículos 464 del CC y 34 de la LH para que el subadquirente resulte protegido, en caso de enajenación desaparecería una de las dos posibilidades de la opción y el actor sólo podría ejercitar la acción de cumplimiento por equivalente y, en su caso, adicionar la acción de indemnización por daños y perjuicios; y si la cosa a restituir sólo ha sido gravada, la indemnización de los daños y perjuicios incluiría el daño que la cosa sufra por esa causa.

Son también aplicables las normas de la compraventa referentes a la capacidad para enajenar, requisitos de la cosa transmitida, su entrega y saneamiento, así como la forma del contrato, aunque las permutas forzosas de fincas rústicas deben constar en escritura pública y, lógicamente, no tendrá aplicación lo referente al pago del precio ni a los efectos del mismo como arras, incumplimiento, etc.

Por último hemos de decir que no son contratos de permuta sino contratos atípicos, el intercambio de cosas por actividad o inactividad, o el de estos últimos conceptos, y por eso hemos aludido al contrato llamado de cesión de solar a cambio de pisos o locales en nuevo edificio, en el que se intercambia una cosa por actividad más otra cosa.

#### RESUMEN

##### PERMUTA

*La permuta se registrará por las disposiciones concernientes a la venta, en todo lo que no se halle especialmente determinado en su título. En realidad, el resultado de la permuta es el mismo que si los permutantes se compraran las cosas objeto de contrato: en vez de comprar X un bien de Y, y que éste adquiriera otras cosas de aquél, deciden cambiar un objeto por otro. El problema se produce generalmente porque el que quiere enajenar una cosa no está interesado en un bien del que está dispuesto a adquirir y prefiere su dinero para destinarlo después a lo que desee. Y, aún en el supuesto de que tuviera ese interés, es muy difícil que ambas cosas tengan un valor similar para que puedan intercambiarse, en cuyo caso, lo más probable es que el titular de la cosa más cara acepte que el otro le de una cosa más barata y le pague la diferencia en dinero, con lo que surge la duda de si nos encontramos ante una permuta o una compraventa, cuestión que resuelve el artículo 1.446 del Cód-*

#### ABSTRACT

##### SWAPPING

*In all things not especially addressed in the title on swapping, swapping is governed by the provisions concerning sale. In reality, swapping has the same result as if the swappers had bought the objects at issue in the swap contract: Instead of X buying something from Y and Y purchasing other things from X, X and Y decide to exchange one object for another. The problem generally arises when a person who wants to dispose of something is not interested in the property the other party to the transaction has to offer and prefers the party's money instead, so he can buy whatever he wants later. And even if the first party is interested in the second's property, it is very unlikely that the two things will be similar in exchange value. In that case, the owner of the more expensive thing will most probably agree to take a cheaper thing plus the difference in cash, whereupon arises this doubt: Is this a swap or a purchase? Article 1446 of the Civil Code settles this question by classifying*



go Civil, calificando el contrato por la intención manifiesta de las partes y, no constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario. Ahora bien, es perfectamente posible y así lo tiene admitida la jurisprudencia en SSTs de 10 de febrero de 1978 y 28 de febrero de 1997, que el valor de la cosa no sea exactamente igual de la otra y, a pesar de ello, los contratantes decidan permutar, en cuyo caso es válida la permuta porque, al igual que sucede con la compraventa, no está consagrado en el Derecho Civil español no foral una regla de equivalencia inicial de las prestaciones.

the contract according to the stated intention of the parties, and where the parties' intention is not stated, the transaction is regarded as a swap if the value of the thing given as part of the price is greater than the value of the cash or cash equivalent, and as a sale otherwise. Now, it is perfectly possible (and case-law has so admitted, in the Supreme Court's rulings of 10 February 1978 and 28 February 1997) that the parties may decide to swap even when the value of one thing is not exactly equal to the value of the other. In that case the swap is valid, because, as occurs in sales, general Spanish civil law contains no rule on the initial equivalence of considerations.

*LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO A LA LUZ DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL.*

por

ROSANA PÉREZ GURREA  
*Licenciada en Derecho*

## I. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, bajo la rúbrica «Derechos de adquisición preferente» regula los derechos de tanteo y retracto a favor del arrendatario de vivienda en el artículo 25, y en el artículo 31 declara aplicable tal artículo 25 a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda; también hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup>-11, por lo que el derecho de adquisición preferente también será aplicable a los arrendamientos celebrados sobre locales de negocio antes del 9 de mayo de 1985: «Extinguido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido UN año a contar desde la extinción legal del arrendamiento».

Como señala VÁZQUEZ BARROS (1): «este artículo constituye una norma privilegiada de carácter excepcional y de interpretación restringida en cuanto supone una excepción cualificada a la norma de transmisión de arrendamien-

---

(1) Véase VÁZQUEZ BARROS, Sergio, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 2004, pág. 193.