

CONTRATO DE PERMUTA

Entre los suscritos a saber:, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de, identificado con cédula de ciudadanía N°. de y también mayor de edad y domiciliado y residente en, identificado con la cédula de ciudadanía N°. de, acuerdan celebrar un contrato de permuta que se rige por las disposiciones legales aplicables a este contrato y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.**—..... enajena en favor de el siguiente bien: Por su parte, enajena en favor de el bien que se describe a continuación: **SEGUNDA. Permuta.**—La enajenación mutua que las partes hacen de los bienes debidamente identificados en la cláusula anterior es a título de permuta de acuerdo con el artículo 1955 y ss. En razón a ello, las partes asignan los siguientes valores a los bienes que se intercambian: a) al descrito en la cláusula primera de propiedad de la suma de (\$...) pesos; b) al mencionado en la cláusula primera, se estima económicamente en la suma de (\$...) pesos. En consecuencia, como surge una diferencia en favor de, le entregará el monto de dicho mayor valor en dinero para lograr así la equivalencia de prestaciones. **TERCERA. Forma de pago.**—La obligación en dinero que surge a cargo de será cancelada de la siguiente manera: **CUARTA. Obligaciones de los contratantes.**—Los contratantes declaran que los bienes que enajenan son de su propiedad y se obligan a hacer entrega de ellos en buen estado de funcionamiento, además, declaran, que los bienes se encuentran libres de embargos, gravámenes, multas, impuestos, condiciones resolutorias, pactos —incluyendo reserva de dominio— y cualquiera otra circunstancia que afecte el libre comercio de los bienes que cada uno se compromete a entregar y que se identifican plenamente en la cláusula primera de este documento, en todo caso las partes se obligan a salir al saneamiento en los eventos que exige la ley **QUINTA. Cláusula penal.**— Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato el pago de una cantidad igual a (\$...) pesos, suma de la cual será acreedora la otra parte sin necesidad de requerimiento de ninguna índole para constituir la mora al deudor. **SEXTA. Gastos.**—Los gastos que se ocasionen con motivo de este negocio jurídico serán cubiertos por ambas partes por mitades. Estando de acuerdo con lo anteriormente establecido y como señal de su asentimiento, los contratantes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor y valor, siendo los (...) días del mes de del año ..., ante testigos hábiles.

Firmas de las partes: _____

Testigo: _____

NOTAS GENERALES

[§ 0409] Descripción.—El contrato de permuta ha sido definido por el artículo 1955 del Código Civil como un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. Este contrato surgió de la conveniencia de intercambiar los excedentes de ciertos bienes, relativamente abundantes, por otros, que a su vez, guardaban menos importancia para quien los poseía. Es un negocio anterior a la existencia del dinero, a su poder de cambio.

De acuerdo con el desarrollo que se le ha dado en nuestra legislación, al contrato de permuta es dable aplicar las normas propias de la compraventa, incluyendo dentro de ellas la figura de la lesión enorme. Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, en sentencia de 29 de septiembre de 1970 estableció: “Si en el contrato de permuta, lo mismo que en el de venta, hay precio; si en tal contrato es posible determinar si el precio fue justo o injusto; si la acción rescisoria por lesión enorme procede no sólo en favor del comprador; si en la permuta cada permutante es a la vez comprador y vendedor; y, si por lo dicho, la rescisión por lesión no es en manera alguna incompatible en el contrato de permuta, es necesario llegar a la conclusión de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1958 del Código Civil las disposiciones de los artículos 1946 y 1947 son aplicables al contrato de permuta”.

[§ 0410] Requisitos formales.—El contrato de permuta es consensual. En consecuencia, basta para su perfeccionamiento el acuerdo de voluntades de los contratantes sobre los elementos esenciales. Empero, cuando uno o varios de los bienes permutados exigen el cumplimiento de determinada solemnidad para la validez de la enajenación, ésta debe cumplirse respecto de dicha cosa. Este es el caso de las permutas en las cuales uno de los bienes es inmueble.

[§ 0411] Recomendaciones.—A pesar de ser un contrato consensual, como ya quedó dicho, resulta conveniente sentar en un documento los términos establecidos para el acto jurídico. Así se facilita la prueba de las obligaciones; se posibilita, con mayor fundamento, la prueba de desequilibrio económico indispensable para alegar una eventual lesión enorme, y; en fin, se dota de mayor seguridad jurídica esta forma de negociación.

[§ 0412] El contratante cumplido puede solicitar la resolución. “El contrato de promesa de permuta, como negocio bilateral, hace nacer prestaciones recíprocas y queda sujeto a lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, aclaró la Corte Suprema de Justicia. Por lo tanto, el contratante cumplido puede solicitar la resolución del contrato y, de ser posible, que se le deje en la misma situación que tenía al momento de contratar””. (CSJ, S. Civil, Sent.7386, nov.7/2003. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

[§ 0443] LLAMADAS

(1) Conmutativo.—El contrato de permuta es conmutativo por regla general. Prueba de ello la constituye, precisamente, la aplicación de la lesión enorme a este tipo de convención.

(2) Cláusula penal.—Ha sido definida por el artículo 1592 del Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.

Cuando la obligación pactada en la cláusula penal sea positiva, háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, al deudor no se le puede hacer efectiva esta cláusula hasta que se haya constituido en mora. Sin embargo, esto no impide que se renuncie expresamente al requerimiento para constituir en mora al deudor.

Tratándose de un contrato civil la pena y la obligación en conjunto, no pueden exceder del doble de la segunda (C.C., art. 1601). En el evento de un contrato mercantil la pena no podrá ser superior al monto de la prestación principal (C.C., art. 1861).

(3) Gastos.—Sobre el particular las partes pueden estipular lo que a bien tengan, aun cuando la costumbre indica que los gastos son compartidos por las partes en sumas iguales. La disposición que establece que en los contratos bilaterales los derechos notariales serán de cargo de las dos partes, por mitades, es supletoria, es decir que las partes pueden acordar lo que a bien tengan. En los demás gastos se atenderá a lo estipulado por los contratantes.