

## ¿SE APLICA EL TRUEQUE INMOBILIARIO EN EL PERÚ?

**Por: Iván González Delgado**

En la actualidad vemos en muchos de los distritos tradicionales limeños, que se derrumban grandes casonas, para edificar modernos edificios con confortables departamentos, por lo general, para vivienda. Los propietarios de dichas casas, son personas que han vivido con numerosos miembros de su familia, y que con el transcurrir del tiempo van dejando dicho inmueble, quedando éste habitado solo por un reducido número de personas, por lo general el padre y la madre. Aquí surge el meollo del tema a tratar, ¿qué hacer con un inmueble grande en donde habitan pocas personas?

Con el boom que está alcanzando hoy en día el Perú en su actividad económica, específicamente en el rubro inmobiliario, surgen inquietudes e interrogantes respecto a la necesidad de plasmar y concretar la forma más ventajosa de llevar a cabo una transacción entre alguna inmobiliaria que deseara comprar una casa y un propietario que deseara venderla, con la finalidad de vivir en un inmueble más pequeño, como un departamento.

Se ha dicho que establecer una permuta<sup>1</sup> (lo que se ha llamado “trueque”), en lugar de realizar una compraventa de la vivienda actual para luego adquirir otra,

tiene sus ventajas, porque una permuta se realizaría solo en un acto de intercambio de bienes inmuebles, mientras que la compraventa se efectuaría en dos operaciones: una, la venta del inmueble, y otra, la compra de otro inmueble para vivir; considerándose esto, mucho más oneroso que realizar el “trueque”, que es un cambio de propiedad a propiedad, sin la contingencia de disponer de poco tiempo para encontrar nueva casa tras vender la actual, o tener que optar por el alquiler, o por acudir a la vivienda de algún familiar o amigo.

Sin embargo creemos que el denominado “trueque” no resuelve tales obstáculos o costos de transacción, si consideramos que la permuta regulada en el Código Civil peruano, se rige por lo regulado para la compraventa en lo que le sea aplicable. Por otro lado, debemos tener en cuenta que, sea que la transacción se lleve a cabo a través de una permuta o de una compraventa, quien vende su casa para la construcción de un futuro edificio, va a tener que buscar un lugar temporal para que viva mientras se construya el departamento que se le entregaría en el futuro edificio.

Conforme a lo manifestado en el párrafo precedente, señalamos que el “Trueque inmobiliario”, como se le ha llamado en España a la permuta con bienes inmuebles, ya

---

<sup>1</sup> Código Civil peruano:

**Artículo 1602.** “Por la permuta, los permutantes, se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de los bienes.”

**Artículo 1603.** “La permuta se rige por las disposiciones sobre compraventa, en lo que le sean aplicables”.

está regulado en nuestro país a través de la permuta, No obstante, lo que se lleva a cabo en la práctica no es un trueque o permuta, sino que se efectúa una compraventa entre el propietario de la casa y la inmobiliaria, estableciéndose que el comprador hará el pago a través de la entrega de una suma de dinero, más uno o dos departamentos de la futura edificación que serán entregados como dación en pago<sup>2</sup>, por tanto, si quisiéramos aplicar lo que se ha denominado el trueque inmobiliario, se debiera establecer un intercambio (permuta) de bienes inmuebles, que al no tener el mismo valor, se entregará dinero por la diferencia, es decir devendría en una compraventa.

En el mismo sentido, consideramos que la figura del trueque inmobiliario carece de utilidad más allá de la situación para la que fue concebida, que es, sobre todo, para quienes quieren evitarse complicaciones a la hora de comprar o vender un inmueble cuando lo que en realidad buscan es cambiar de vivienda. Estas dificultades que se quieren evitar con el trueque inmobiliario, se atenúan si se tiene en cuenta que actualmente las inmobiliarias a fin de evitarle complicaciones al propietario que vende su vivienda, incluyen en su presupuesto el alquiler de una vivienda para que resida temporalmente quien vendió su casa, hasta que se edifique el departamento ofrecido.

Nos sumamos a lo señalado por Max Arias Schreiber<sup>3</sup>, quien manifiesta respecto al contrato de permuta que *“la compraventa la ha desplazado por su mayor grado de utilización. Resulta así que la permuta es una suerte de contrato de ‘segundo orden’, de escasa importancia y por tal razón está subordinada a las reglas de la compraventa, en cuanto fueren aplicables.”*

Por último concluimos manifestando que la voluntad de las partes prima sobre las normas contractuales del Código Civil peruano, salvo que sean imperativas<sup>4</sup>. Considerando que la permuta no resuelve el problema en la práctica, resulta más eficiente que sea la voluntad de las partes quien resuelva el asunto, por ejemplo, incluyendo como obligación de la inmobiliaria que solvente el inmueble para que vivan temporalmente los vendedores de la casona. Es mucho más eficiente para los negocios jurídicos que las partes decidan, antes que se imponga un modelo mediante una norma, porque son las partes quienes mejor saben qué conviene para que ese negocio sea eficiente.

---

<sup>2</sup> Código Civil peruano: Dación en pago

**Artículo 1265.** *“El pago efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse.”*

<sup>3</sup> Luces y Sombras del Código Civil. Max Arias – Schreiber Pezet. Análisis de los libros VI al X, 1º Edición. Tomo II, p.107.

<sup>4</sup> Código Civil:

**Artículo 1356.** *“Primacía de la Voluntad de los Contratantes. Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”*