**Información**

~~El~~**~~contrato de Permuta~~**~~es un acuerdo por el que dos partes deciden realizar~~**~~el intercambio o trueque de dos bienes~~**~~, obligándose ambas partes a la~~**~~entrega recíproca~~**~~de los bienes tras la firma del contrato.~~

~~La permuta o intercambio de bienes se puede llevar a cabo tanto sobre~~**~~bienes muebles~~**~~(como puede ser electrodomésticos, vehículos, embarcaciones, maquinaria o aparatos eléctricos, entre otros) así como sobre~~**~~bienes inmuebles~~**~~(como son viviendas, plazas de garaje, solares o terrenos agrícolas, entre otros). Por otro lado, el presente documento está adaptado tanto para el caso de que el intercambio lo realicen tanto~~**~~personas físicas~~**~~como~~**~~personas jurídicas~~**~~(como asociaciones, fundaciones, sociedad, entre otros).~~

El contrato de Permuta consiste en el acuerdo por el que dos personas se cambian de una cosa por otra. No importa si la cosa es un bien mueble (coches, electrodomésticos,..) o un bien inmueble (como una vivienda).

* **~~La inclusión de un pago en dinero~~ Compensación en dinero de la diferencia de valor entre los bienes intercambiados**

~~También nos encontraremos ante una permuta en aquellas situaciones en las que existe, además de un intercambio de bienes,~~**~~un pago en dinero~~**~~de una parte en favor de la otra en compensación por la diferencia en el valor entre los bienes. En este punto, es importante no confudir el contrato de permuta con el contrato de compraventa.~~**~~La intención de las partes será el factor más relevante para distinguir entre ambos contratos~~**~~. De esta forma, si el principal objetivo de las partes es realizar el intercambio de los bienes, nos encontraremos ante un contrato de permuta, mientras que si el principal objetivo es la transmisión de un bien a cambio del pago de un precio en dinero nos encontraremos ante una situación que deberá regularse a través del~~[~~contrato de compraventa de bienes~~](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-compraventa-bienes-muebles-inmuebles)~~. En todo caso, en aquellas situaciones intermedias o mixtas en las que~~**~~la compensación en dinero sea inferior al valor del bien intercambiado se entenderá que nos encontramos ante un contrato de Permuta~~**~~, y viceversa.~~

En principio una permuta, se define como 'el intercambio de un bien por otro sin que haya dinero de por medio, salvo excepciones'. Puede ocurrir el caso en el que uno de los bienes cueste más que el otro, en este caso la persona que entregue el bien de menor valor puede reembolsar el valor que haría falta para compensar el valor del otro.

* **Efectos y características del contrato de permuta**

~~Las permuta tendrá como principal resultado~~**~~el intercambio de la titularidad de los bienes objeto del contrato~~**~~entre los propietarios, pasando de esta forma los bienes a ser propiedad de la otra parte respectivamente,~~**~~debiendo asumir desde ese momento todas las obligaciones ligadas con el mismo~~**~~, como es el pago de los impuestos y tasas locales que recaigan sobre el bien tales como el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o la tasa de basuras en el caso de bienes inmuebles, o el pago del Impuesto de circulación, en el caso de automóviles.~~

La permuta supone que con el intercambio de los bienes cada parte asume la propiedad en pleno dominio del bien recibido, y con esta sus obligaciones. En el caso de los inmuebles hay que tener en cuenta:

- Los gastos de notaría y registro de la escritura de permuta.

- El Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales, del 7%, y Actos Jurídicos Documentados, que recaerá sobre ambos inmuebles, al darse dos hechos imponibles simultáneos (no se aplica IVA al suponer que ambos permutantes no son empresarios).

- El Impuesto Sobre el Incremento de Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, más conocido por Plusvalía Municipal, impuesto municipal que grava el incremento de valor de los terrenos urbanos puesto de manifiesto en la permuta.

- La ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF, que tributará al 18%. La base sobre la que aplicar este gravamen es la diferencia entre el valor de adquisición del bien que se trasmite y el valor que se ha tomado a efectos de la permuta, con los correspondientes gastos inherentes a la operación.

~~Es importante tener en cuenta que el contrato de permuta se formulará siempre que~~**Todos los propietarios o copropietarios de cada bien estén de acuerdo en llevar a cabo el intercambio**. ~~En el caso de que no haya acuerdo entre todos los copropietarios no será posible llevar a cabo el intercam~~bio.

~~Finalmente,~~ la ~~permuta o intercambio~~**no afectará en ningún caso a las terceras personas que dispongan de derechos sobre los bienes** objeto de intercambio o trueque (como puede ser una entidad bancaria que haya otorgado una hipoteca sobre una vivienda, ~~un derecho de usufructo de una persona sobre un inmueble o una reserva de dominio de una entidad financiera sobre un vehículo~~). Dichos derechos permanecerán sobre el bien, **debiendo respetar cada parte en todo momento su vigencia**.

* **El contrato de permuta ~~en~~ ~~el ámbito inmobiliario y las~~ sobre las cosas futuras**

~~En la actualidad, el uso más habitual del contrato de Permuta tiene lugar en el~~**~~ámbito inmobiliario~~**~~. Así, es común la formalización a través de este contrato del~~**~~intercambio de solares o terrenos edificables a cambio de viviendas o locales~~**~~comerciales resultado de la futura construcción sobre dichos terrenos. Como se puede observar en este punto, no es necesario que los bienes existan en la actualidad para poder llevar a cabo el intercambio, sino que incluso~~**~~se podría llegar a realizar sobre bienes que se obtendrán en el futuro~~**~~(como serían, en este caso, las viviendas en construcción).~~

Se pueden intercambiar cosas futuras. Este tipo de intercambios y sus respectivos contratos han sido especialmente frecuentes en el ámbito inmobiliario. La razón es muy sencilla y se explica fácilmente mediante un sencillo ejemplo: un promotor o constructor adquiere un solar y, posteriormente, procede a permutar las casas y apartamentos que planea construir en él a los interesados. A cambio, se compromete a edificar dichas viviendas y a entregarlas en un plazo determinado, el cual aparece especificado en el contrato.

**¿Cómo utilizar este documento?**

~~Este documento puede ser utilizado en todos los intercambios o trueques de bienes, ya sea de~~**~~bienes inmuebles~~**~~, así como en el caso de intercambio de~~**~~bienes muebles~~**~~.~~

~~Por otro lado, este documento está destinado para su uso tanto por parte de~~**~~particulares como de profesionales~~**~~, ya sean~~**~~persona física o jurídica~~**~~, que desean llevar a cabo el intercambio de bienes.~~

Para que el contrato tenga validez, es necesario ~~la concurrencia de los siguientes puntos~~:

* Consenso: para poder ser redactado, celebrado y ejecutado, debe haber consentimiento total entre las dos partes firmantes.
* ~~La firma del presente contrato por todas las partes, incluyendo la firma de todas las personas que figuren como propietarios del bien objeto de intercambio en los registros correspondientes~~. El presente documento debe incluir**la información de todos los propietarios o copropietarios de los bienes objeto de permuta** que figuran como propietarios del bien objeto del contrato. En el caso de personas jurídicas, el contrato deberá ser firmado por aquella persona que tenga la **capacidad para obligar a la sociedad**, ya sea en su condición de administrador o por encontrarse apoderado para ello;
* ~~La determinación del valor del bien objeto del contrato en aquellos casos en los que se incluye, además del propio intercambio de los bienes,~~**~~una compensación en dinero~~**~~de una parte en favor de la otra. En este caso, se debe indicar en el formulario la valoración económica de cada bien para poder llevar a cabo la estimación de cantidad en dinero que la parte propietaria del bien de menor valor debe compensar a la parte propietaria del bien de más valor.~~**~~El total del precio en dinero ascenderá a la diferencia entre las valoraciones de los bienes intercambiados~~**~~;~~
* En caso de que exista una compensación en dinero se debe indicar la valoración económica de cada bien para poder llevar a cabo la estimación de cantidad en dinero que la parte propietaria del bien de menor valor debe compensar a la parte propietaria del bien de más valor.

~~Por último, además de la firma del presente contrato, en el caso de que la permuta se realice sobre un bien inmueble, será necesario que la permuta~~**~~se formalice ante Notario Público~~**~~mediante el otorgamiento de la correspondiente~~**~~escritura pública~~**~~para que el cambio de titularidad~~**~~pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad y desplegar plenos efectos frente a terceros~~.**

~~En el caso de los~~**~~bienes muebles~~**~~serán las partes las que decidan si desean~~**~~elevar a público~~**~~el contenido de este acuerdo, ya que no es obligatorio que el presente contrato se formalice a través de escritura pública para desplegar efectos frente a terceros.~~

**En el caso de que uno de los bienes sea un inmueble es necesario que el contrato se formalice ante Notario Público y ducha escritura sea inscrita en el Registro de la Propiedad. Si los dos bienes son muebles elevar a público el contrato es opcional.**

**Legislación aplicable**

~~La Permuta se encuentra regulada de forma general en el~~[**~~Título V del Libro IV del Código Civil~~**](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763)~~, en el artículo 1.538 y siguientes. Aquí se recoge una regulación general de la permuta, remitiéndose en todo caso, según lo dispuesto en el artículo 1.541 del Código Civil, a la regulación general de la compraventa recogida en el artículo 1.445 del Código Civil y siguientes.~~

La Permuta se encuentra regulada en el artículo 1.538 y siguientes del Código Civil, en los que sólo da normas parciales sobre su contenido y se remite a la regulación de la compraventa en todo lo que no se halle especialmente determinado en ese título.