



# 10 preguntas frecuentes **a un notario**

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

# Relaciones Personales y Familiares

## 1 Me voy a casar y quiero hacer separación de bienes. ¿Cómo debo proceder?

La forma adecuada de pactar un régimen económico diferente al que por defecto establece la ley -que en España es el de la sociedad de gananciales salvo en algunas autonomías, como Cataluña o Baleares- es mediante las capitulaciones matrimoniales. Sin escritura pública la separación de bienes no tendrá validez. Se pueden hacer antes o después de casarse y sólo es necesario el acuerdo y la comparecencia ante notario de ambos cónyuges.

## 2 ¿Se pueden hacer capitulaciones matrimoniales con efecto retroactivo?

No es posible otorgar capitulaciones matrimoniales con efecto retroactivo si se pretende que dicha retroactividad tenga efectos respecto a terceros (por ejemplo acreedores). Sí es posible, en cambio, modificar la situación preexistente, ya sea vía liquidación del régimen de comunidad vigente (si se pacta separación de bienes) o mediante aportación a la comunidad matrimonial de bienes hasta entonces privativos.

## 3 ¿Qué derechos tiene mi pareja sobre una casa que heredé antes de casarnos, pero en la que hemos invertido dinero del matrimonio en reformarla?

Incluso cuando se opte por el régimen de gananciales, los bienes heredados o que se tuviesen en propiedad antes de contraer matrimonio serán privativos de cada uno y no perderán este carácter porque se inviertan en ellos fondos comunes. En este caso, el titular de la casa adquirirá una deuda con la sociedad de gananciales del matrimonio y tendría que saldarla con su patrimonio privativo en el momento en el que se liquidase la sociedad.

## 4 ¿Pueden acogerse las parejas de hecho a las deducciones fiscales que se aplican a los matrimonios en las transmisiones hereditarias?

Las parejas de hecho en España no pueden acogerse a las deducciones fiscales previstas en la Ley del Impuesto de Sucesiones que se aplica sólo a las parejas casadas. En principio, las transmisiones hereditarias entre parejas de hecho carecen de cualquier tipo de deducción, salvo en algunas Comunidades Autónomas, como Cataluña, Navarra y Baleares que prevén un régimen de equiparación fiscal.

## Viviendas e Inmuebles

### 5 En el pago inicial del piso que estoy comprando con mi novio yo puse más dinero, aunque la hipoteca la pagamos a medias. Ahora que vamos a separarnos, ¿qué parte del piso nos corresponde a cada uno? ¿Sería proporcional a lo que hemos pagado?

La vivienda será propiedad de cada uno en los porcentajes que se hayan declarado ante notario en el momento en el que se hizo la escritura de compraventa, independientemente de cómo se realizase el pago. Ese porcentaje no varía por el hecho de que se hayan pagado las cuotas de la hipoteca a medias, aunque el cónyuge que pagó más de lo que le hubiera correspondido en proporción a su parte de propiedad tiene derecho de reembolso.

### 6 ¿Cuál es exactamente el papel del notario al realizar la firma de las escrituras en la compra de una vivienda? ¿La firma ante notario me garantiza que el vendedor tiene en regla todos los documentos (boletines e instalación de gas, luz y agua) que ha de aportarme para poder ser habitable la vivienda que adquiero?

El notario realiza un control de legalidad de la venta, de la identidad y capacidad de los otorgantes, de los títulos de propiedad y, en su caso, de los poderes aportados; comprueba el estado registral y documental de libertad de cargas de la finca vendida, pide al vendedor el certificado que acredita que se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad y el certificado de eficiencia energética (si proceden), comprueba los medios de pago, se asegura de que los interesados quieren y comprenden el contrato que están firmando, les presta información legal y

tributaria, les proporciona el asesoramiento jurídico que le soliciten y presenta telemáticamente la escritura en el Registro de la Propiedad, una vez firmada. En muchos municipios consulta telemáticamente si está al corriente en el pago del IBI.

En resumen, el notario le garantiza que ha verificado los títulos de propiedad y documentación complementaria del vendedor y que éste se encuentra en condiciones legales de transmitir su propiedad.

Ahora bien, la normativa vigente no le impone en general la obligación de comprobar los boletines de la luz, agua, o la basura, entre otros, como tampoco le garantiza que la vivienda tenga algún desperfecto o la pintura esté defectuosa, por poner algunos ejemplos. De esto último ha de preocuparse el comprador.

## Testamentos y Herencias

### 7 ¿Qué necesito para hacer un testamento?

Basta con acudir al notario con el Documento Nacional de Identidad y explicar cómo quiere repartir el patrimonio. Si el notario lo considera necesario le pedirá la escritura de sus bienes o más información y después redactará el testamento por escrito y procederá a otorgar escritura pública. No es necesaria la presencia de testigos, salvo en casos determinados.

### 8 ¿Cuál es el modelo de testamento más habitual?

El más utilizado es el denominado “Del uno para el otro, y después para los hijos”. Este testamento nombra al otro cónyuge usufructuario de los bienes que el matrimonio posea, garantizando que mientras viva tendrá derecho a residir en la casa familiar y a utilizar el patrimonio sin que los hijos puedan oponerse. Se beneficiará de todos los bienes, pero no podrá vender nada que sea del fallecido sin que todos los hijos presten su consentimiento. Cuando fallezca, la herencia pasará a los hijos por partes iguales, incluso aunque el viudo contraiga nuevo matrimonio.

En algunas autonomías, sin embargo, el testamento más utilizado es aquel en el que los cónyuges se nombran recíprocamente herederos dejando a los hijos la legítima, que heredarán solo cuando hayan fallecido los dos progenitores.

## Empresas y Sociedades

### 9 ¿Qué pasos debo dar si quiero abrir una empresa?

Por el importante beneficio de limitar la responsabilidad por las deudas en que se pueda incurrir al capital invertido, lo más habitual es constituir una sociedad. Acuda a su notario y él le asesorará sobre qué tipo de sociedad constituir y cómo organizarla y, además, se encargará de pedir la denominación social, de tramitar el NIF y el pago de impuestos a Hacienda y de presentar en el registro la documentación necesaria.

Tenga en cuenta que la sociedad puede estar integrada por solo un socio (sociedad unipersonal).

### 10 ¿Qué tipo de sociedad es la más adecuada para poner en marcha un negocio familiar?

Para empresas familiares en las que la inversión inicial es pequeña lo recomendable es constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, ya que el capital mínimo que se exige para su puesta en marcha es sólo de 3.000 € (o incluso menor, si se opta por el nuevo régimen de formación sucesiva). Además, al tener la responsabilidad limitada, los socios sólo están obligados a hacer frente a las deudas con el capital social que aporten, no con su patrimonio personal.

El Consejo General del Notariado ha editado la guía *Las 100 preguntas más frecuentes a un notario*, que usted podrá consultar y descargarse desde la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org). En el documento que tiene entre sus manos recogemos una selección de ellas y le invitamos a conocer la publicación completa.

Como usted sabe, el notario además de controlar y asegurar la legalidad mediante la escritura pública, cumple una no menos importante función de consejo y asesoramiento imparcial. Solo cuando una persona es conectora de toda la información puede prestar su consentimiento de forma válida y plena.



[www.notariado.org](http://www.notariado.org)



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO