

LA ASESORÍA IMPARCIAL DEL NOTARIO

HACER testamento, constituir una empresa, comprar o vender un inmueble, pedir un préstamo hipotecario, cambiar el régimen matrimonial, hacer una donación u otorgar un poder son algunas de las decisiones o acuerdos que

tienen que afrontar las personas a lo largo de su vida y en las que la intervención de un notario marca la diferencia. Para dar a conocer las funciones y servicios de los notarios, así como la asesoría imparcial que pueden ofrecer a los ciudadanos antes de contratar sus servicios, el Consejo General del Notariado ha editado *Las 100 preguntas más frecuentes a un notario*, una guía divulgativa que da respuesta a las dudas más comunes que surgen a la hora de abordar estas y otras situaciones del ámbito personal, familiar y empresarial.



Las 100
preguntas
más frecuentes
a un notario

www.notariado.org



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

Portada de la guía.

REDACCIÓN

LA publicación está elaborada con preguntas reales formuladas por usuarios españoles a notarios sobre situaciones y dudas que pueden ser comunes a cualquier ciudadano. Las cuestiones que recoge la guía giran en torno a aspectos generales, como el derecho que todos los ciudadanos tienen a elegir libremente a su notario, y sobre cuestiones más concretas.

Esta guía, editada con fines meramente divulgativos, está a disposición de todo aquel que desee consultarla en la web www.notariado.org.

Seis secciones. La publicación consta de seis secciones: relaciones personales y familiares, en la que se explica qué son las capitula-

La publicación, editada por el Consejo General del Notariado, está a disposición de todo aquel que desee consultarla en la web www.notariado.org

ciones matrimoniales, cómo proceder en una separación con hijos menores, cómo se puede repartir la propiedad de una vivienda cuando se pone fin a una relación, etc; testamentos y herencias, analizando cómo resolver diferentes problemas generados por una herencia, cuándo hacer testamento, etcétera; viviendas e inmuebles, en la que se da respuesta a lo relativo a la compraventa, el registro de la

escritura pública, los posibles usos de las viviendas, divisiones de terrenos rústicos, normativas de las comunidades de vecinos, etc.; préstamos e hipotecas, donde se recogen preguntas sobre qué es una oferta vinculante, cuándo es posible subrogarse a un préstamo, cambios de titularidad, etc.; empresas y sociedades, como lo relativo a creaciones y disoluciones, regímenes fiscales, aportaciones al capital social, transmisiones... y varios y costes notariales.

Han sido extraídas de la web del Consejo General del Notariado (www.notariado.org), donde hay publicadas en torno a 500 cuestiones formuladas por ciudadanos a los que se dio respuesta recomendándoles, eso sí, acudir personalmente a un notario en el caso de que todavía persistieran sus dudas. Son preguntas sobre el momento

Consultas frecuentes

MATRIMONIO

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

La forma adecuada de pactar un régimen económico diferente al que establece la ley —que en España es el de la sociedad de bienes gananciales salvo en algunas autonomías, como Cataluña, Valencia 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 solo es necesario el acuerdo y la comparecencia ante notario de ambos cónyuges.

¿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 invierten en ellos fondos comunes. En este caso, el titular de la casa adquiriría 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.

PAREJAS DE HECHO

¿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 solo 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 y Navarra, que prevén un régimen de equiparación fiscal.

VIVIENDA

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.

¿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,

Si tras consultar la guía persisten las dudas, es conveniente acudir a un notario.



idóneo para realizar capitulaciones matrimoniales, o casuística casi ilimitada en temas de herencias o de compraventa de viviendas –como por ejemplo, saber qué

derechos asisten a los adquirentes de una propiedad o qué implicaciones tendría para uno de los miembros de la pareja el embargo de la propiedad del otro– pregun-

Esta guía está elaborada con preguntas reales formuladas por usuarios a notarios sobre situaciones y dudas que pueden ser comunes a cualquier ciudadano

tas referidas a la creación de empresas o a los costes de la intervención del notario, etc.

Un centenar de las preguntas más representativas conforman *Las 100 preguntas más frecuentes a un notario*. En cada una de las secciones los casos son variados, tanto como las circunstancias específicas de cada ser humano en su ámbito profesional o personal, a nivel individual, de pareja o de familia” ■

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, 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 ocuparse el comprador.

TESTAMENTO Y HERENCIAS

¿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. Es un trámite sencillo que no cuesta más de 40-60 euros.

¿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 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.

EMPRESAS

¿Qué pasos debo dar si quiero abrir una empresa?

El primer paso para poner en marcha una empresa es constituir una sociedad. Acuda a su notario y él le asesorará sobre qué tipo de sociedad constituir (Sociedad Anónima o Sociedad Limitada) 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.