

VIVIR Y SER EMPRESARIO EN ITALIA.

Guía del Notariado italiano



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Le agradecemos a
ABI, la Asociación de la Banca Italiana,
su colaboración.

QUIÉN ES EL NOTARIO

El notario es un funcionario público a quien el Estado italiano le ha atribuido la competencia de levantar todas las actas entre vivos y las últimas voluntades y dar fe pública de las mismas. Además de las relaciones en el ámbito familiar – en las que es uno de los mayores expertos – y las sucesiones, el notario se mueve en muchos ámbitos, entre los que destacan la circulación de bienes inmuebles (compraventa de casas, despachos, terrenos, naves, talleres, donaciones, divisiones, hipotecas, etc.); los pasos más relevantes en la vida de la empresa, tanto de forma individual como societaria (constitución y disolución, modificación de los estatutos de las sociedades, cesiones y alquileres de empresas, etc.).

El notario italiano está sometido a fuertes controles por parte del Estado, que contribuyen a aumentar aún más la seguridad de su actuación ante los ciudadanos. En efecto, todos los documentos notariales están sujetos al control periódico por parte de Hacienda (cada 4 meses) y del Ministerio de Justicia (cada 2 años), para comprobar que se hayan pagado los impuestos correspondientes y que cumplan la legislación vigente.

Por otro lado, los Consejos Notariales supervisan la conducta del notario. En caso de observar irregularidades, el notario es sometido a un procedimiento disciplinario y se le aplican unas sanciones encomendadas a unas comisiones de disciplina regionales independientes presididas por un juez. Esto garantiza la absoluta imparcialidad de las decisiones.

El notario italiano recauda por cuenta del Estado los impuestos vinculados a todos los documentos (impuestos de registro, hipotecarios, catastrales, etc.), y cada año, a través de su red informática, paga unos cuantos miles de millones de euros de impuestos indirectos y sobre las plusvalías, sin cobrar nada por ello, a cargo del Estado, aunque no los haya cobrado del cliente.

El documento público notarial

El notario da fe pública, es decir, valor de prueba legal, a los documentos que estipula. Por ello, todo el mundo – incluido el juez – debe presuponer que es cierto lo que él certifica, salvo que se compruebe el delito de falsedad.

Por eso el notario debe comprobar personalmente cuál es la voluntad de las personas que acuden a él y el objetivo a alcanzar, con el fin de preparar el documento más apropiado y económico conforme a la ley. Para ello es indispensable la actividad de asesoramiento del notario antes de estipular el documento.

Las garantías del documento

En el ejercicio de sus funciones, el notario tiene que ser independiente e imparcial por ley: por lo tanto, debe tutelar los intereses de todas las partes en la misma medida, sin tener en cuenta quién le ha conferido el encargo. Por tanto, debe abstenerse siempre que haya un conflicto de intereses (por ejemplo, cuando participen parientes suyos en el acto).

El notario desempeña una función de control previo de la legalidad: tiene el deber de hacer respetar la ley y no puede ni debe estipular documentos prohibidos por la ley. Antes de estipular un documento, el notario tiene el deber de comprobar quiénes son las partes que acuden a él y debe cerciorarse de su identidad personal.



Además, el notario tiene el deber de verificar que las partes estén legitimadas para llevar a cabo el acto en cuestión. Por tanto, en lo que se refiere a los individuos incapacitados y a las personas jurídicas en particular, el notario deberá asegurarse de que a la persona física que interviene ante él se le haya atribuido legítimamente el poder de representación y que subsistan todas las autorizaciones necesarias para llevar a cabo el acto.

El notario tiene la obligación de comprobar que las voluntades que han sido declaradas ante él cumplen con lo establecido en el ordenamiento jurídico, no solo italiano. En caso de que el supuesto presente elementos de otros ordenamientos, el notario debe determinar la legislación aplicable al caso en concreto en base a las reglas del derecho privado internacional y sopesar si la voluntad de las partes es conforme al ordenamiento aplicable.

Los controles antiblanqueo

Al amparo de lo dispuesto en la normativa en materia antiblanqueo, el notario debe proceder a identificar a la clientela, al titular efectivo de la operación y a comunicar posibles operaciones sospechosas señalándoselas a la UIF, Unidad de Información Financiera del Banco de Italia.

Según datos facilitados por la Unidad de Información Financiera (UIF), aproximadamente el 90% de las señalizaciones de operaciones sospechosas efectuadas por profesionales proceden de los notarios. Este aspecto también da a entender que el notario está al servicio de los ciudadanos, pero al lado de las instituciones en el control de la legalidad.

El idioma de los documentos notariales

La ley establece que los documentos se redacten en lengua italiana. Sin embargo, cuando las partes declaren no conocer el italiano, el documento notarial podrá escribirse en un idioma extranjero, siempre que el notario conozca dicho idioma. Al texto en el idioma extranjero se le adjuntará la traducción en lengua italiana. Si el notario no entiende el idioma extranjero conocido por las partes, de todos modos será posible estipular el documento notarial en presencia de un intérprete elegido por las partes.

En este caso, el documento se redactará en lengua italiana, pero al mismo se le adjuntará la traducción redactada por el intérprete en el idioma extranjero. De esta forma se les garantiza también a los extranjeros la posibilidad de acceder a las ventajas de la negociación mediante documento notarial.

El notario, eventualmente con ayuda del intérprete, deberá leerles el documento y su posible traducción en otro idioma a las partes, que de esta forma estarán en condiciones de verificar si el notario ha reflejado correctamente su voluntad en el documento público, antes de estampar su firma en el mismo.

La publicidad y conservación de los documentos notariales

Con posterioridad a la firma del documento, el notario se ocupará de transmitirlo al registro de la propiedad inmobiliaria, al registro mercantil, al registro civil o de las personas jurídicas. La publicidad de los documentos notariales no es pues un gravamen a cargo de las partes, sino una obligación precisa del notario. Gracias a dicho cometido que la ley le encomienda al notario, los registros públicos del Estado italiano resultan completos, fiables y actualizados casi en tiempo real. El notario se ocupa de la conservación de los documentos que él mismo ha estipulado

y que, por tanto, no correrán el riesgo de perderse. Solo en supuestos específicos previstos por la ley, el notario podrá entregarles el original a las partes.

Además, el notario tiene el cometido de expedir copias certificadas a quienes las soliciten. La ley reconoce a dichas copias el mismo valor que a los originales.

La conservación de los documentos notariales queda garantizada incluso una vez que el notario que los ha redactado se retira de su actividad, ya que los documentos se entregan al Archivo Notarial, una estructura del Ministerio de Justicia del Estado italiano, que se encarga de conservarlos y de expedir copias certificadas de los mismos.

LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO

Para su actividad el notario, en calidad de funcionario público, debe atenerse a unas reglas bien precisas, establecidas en el código deontológico y en la legislación vigente, para garantizar entre otros que:

- el documento notarial sea conforme a la voluntad de las partes;
- el documento notarial sea válido y por tanto conforme a la ley;
- los efectos jurídicos del documento no se vean empañados por vínculos o derechos de terceros (como por ejemplo hipotecas, embargos, servidumbres, derechos preferentes de compra, etc.) sobre los que el notario no hubiera advertido a las partes.

Si el notario no cumple con sus deberes profesionales es responsable por ley bajo diferentes perfiles:

- civil, si ha ocasionado daños a las partes por el incumplimiento de sus deberes profesionales, y entonces el notario tiene la obligación de indemnizarlas por daños y perjuicios;
- penal, si ha cometido delitos;
- disciplinario, si infringe los principios deontológicos de la categoría, y entonces el notario tiene que pagar multas en metálico o ser suspendido del ejercicio de la profesión durante un plazo de tiempo determinado o, en los casos más graves, se prevé su destitución.

Habida cuenta de dichas responsabilidades, los notarios fueron los primeros profesionales de Italia que suscribieron en 1999 un seguro obligatorio que, por ley, cubre a todos los notarios en caso de responsabilidad civil por error. Además, hay un fondo de garantía que cubre los daños derivados de ilícitos de carácter penal. El ciudadano italiano o extranjero que entra en una notaría sabe que puede contar con una tutela, tanto en caso de errores como en caso de fraude, sin excepciones.



DERECHOS Y DEBERES DEL CLIENTE

¿Cuáles son los derechos del cliente?

- 1) presupuesto del coste del documento, indicando todas las partidas de gastos (impuestos, honorarios e Iva);
- 2) ser recibidos y escuchados directamente por el notario antes de estipular el documento, para someterle necesidades especiales o solicitar aclaraciones de todo tipo;
- 3) lectura integral del documento con la correspondiente explicación;
- 4) hacerse explicar con palabras sencillas y comprensibles todas las consecuencias fiscales, incluidas las futuras, del acto;
- 5) confidencialidad absoluta de parte del notario y del personal de la notaría acerca de los documentos estipulados y de la información comunicada.

¿También hay deberes?

Más que de deberes, cabría hablar de “modo de empleo”:

- 1) no solicitar documentos que vayan en contra de la Ley o que tengan como finalidad eludirla;
- 2) exponer todos los problemas que plantee el caso, sin reticencias. A menudo los asuntos patrimoniales que se resuelven ante notario son fruto de situaciones familiares y personales que es conveniente poner en conocimiento del notario para evitar que el documento no alcance la finalidad preestablecida. No tener miedo de exponer todos los aspectos del caso;
- 3) prestar la máxima atención durante la lectura y explicación del documento; así le resultará más fácil al notario ilustrar todos sus aspectos y corregir posibles errores, aunque solo estén relacionados con los datos personales.

La elección del notario

El notario es algo así como el médico: uno protege el patrimonio, el otro la salud. Las partes deben elegir al notario de común acuerdo, o en su lugar tiene que elegirlo la parte que debe pagar los gastos. La elección es personal y no debe ser impuesta por otros profesionales.

Se puede consultar la web oficial del Notariado (www.notariato.it) para buscar un notario cerca de casa. Se recomienda elegir a un notario basándose en una relación de confianza, teniendo en cuenta el tiempo que el notario le dedica personalmente al cliente, su capacidad para aconsejar y orientar hacia la solución que se adapte mejor a los intereses de las partes, la forma en que ejerce la profesión y cumple las normas legales y el código deontológico, su corrección y preparación profesional, así como la eficiencia de la organización de su notaría.

LA CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS EXTRANJEROS EN ITALIA

El notario, cuando tiene que desempeñar su actividad en lo relacionado con documentos públicos o escrituras privadas auténticas en los que participan dos o más partes que no tienen la nacionalidad italiana, aplica una serie de reglas – conocidas en su conjunto con el nombre de **condición jurídica de los extranjeros** – que definen los límites, hoy en día muy extensos, dentro de los cuales los ciudadanos extranjeros pueden llevar a cabo actos jurídicos en Italia.

La condición jurídica de los extranjeros en Italia tiene su primera regulación fundamental en la **Constitución** italiana, la cual establece que está regulada por la ley con arreglo a las normas y tratados internacionales.

Con especial referencia a las fuentes de naturaleza internacional, la pertenencia de Italia a la **Unión Europea** hace que los ciudadanos de los Estados miembros de la Unión disfruten en Italia de las libertades fundamentales previstas en el ordenamiento europeo, es decir, de la libre circulación de capitales, la libre circulación de mercancías, la libertad de establecimiento de actividades económicas en Italia y de prestación de servicios en Italia y la libre circulación de trabajadores. En base a las libertades mencionadas, garantizadas por la ciudadanía europea, los ciudadanos de los Estados miembros de la Unión pueden llevar a cabo en Italia, a las mismas condiciones a las que les está permitido a los ciudadanos italianos, todos los actos jurídicos, como por ejemplo adquirir un inmueble o una empresa, estipular un contrato de financiación o constituir una sociedad.

Los ciudadanos de países que no forman parte de la Unión Europea – y salvo todo lo que diremos dentro de poco en lo tocante a los ciudadanos no europeos que viven legalmente en territorio italiano – pueden llevar a cabo actos jurídicos con efectos válidos en Italia solo si se comprueba la condición de **reciprocidad**, o sea, solo dentro de los límites en que se le permitiría a un ciudadano italiano llevar a cabo los mismos actos jurídicos determinados en el Estado del ciudadano extranjero que quiera operar en Italia. La condición de reciprocidad también puede cumplirse mediante uno de los numerosos convenios internacionales que Italia tiene estipulados con muchos Estados extranjeros para la recíproca protección de las inversiones por parte de los ciudadanos de los Estados contrayentes. La comprobación de que se cumpla o no la condición de reciprocidad en lo tocante a actos para los que se requiere la presencia del notario se le exige al propio notario, e implica un análisis que debe efectuarse forzosamente caso por caso – eventualmente incluso con la ayuda del Ministerio de Asuntos Exteriores de Italia –, ya que sus resultados dependen tanto de la tipología concreta de acto jurídico que se pretende llevar a cabo, como de la legislación nacional del individuo que se propone efectuarlo.

A parte de que se cumpla o no la condición de reciprocidad, los ciudadanos de Estados que no sean miembros de la Unión Europea pero que vivan legalmente en Italia pueden llevar a cabo actos jurídicos si su permanencia en territorio italiano es legítima con arreglo al ordenamiento nacional. Dicha condición la certifica la posesión del **permiso de residencia temporal** válido, o del **permiso de residencia permanente**, documentos que deberán mostrarse al notario antes de llevar a cabo el acto para el que se requiera su intervención.



Una vez comprobada la posibilidad de que los ciudadanos extranjeros lleven a cabo determinados actos jurídicos en Italia, es oportuno resaltar que el acto en cuestión, aunque haya sido levantado o legalizado por un notario italiano, no tiene por qué estar regulado por la legislación italiana. El sistema del derecho privado internacional italiano – es decir, el sistema de normas que permite identificar la jurisdicción y la legislación aplicables a determinados supuestos jurídicos que presentan características transnacionales – está fuertemente orientado a la apertura hacia los ordenamientos jurídicos extranjeros con los que dichos supuestos presentan conexiones. La legislación italiana y algunos Reglamentos Europeos que regulan de manera uniforme determinados supuestos de derecho internacional privado identifican, según las hipótesis, una serie de criterios de conexión de manera que, según los casos, podrá aplicarse la ley italiana o la del ordenamiento extranjero identificado por el criterio de conexión aplicable o, en algunos, la que elijan las partes del acto jurídico.

A guisa de ejemplo, con respecto a los temas de mayor relevancia, cabe destacar que, según la ley italiana:

- las relaciones personales entre los cónyuges están reguladas por la ley nacional común de los cónyuges o, a falta de la misma, por la del estado en que la vida matrimonial esté predominantemente localizada;
- las relaciones patrimoniales entre los cónyuges están reguladas por la ley que regula sus relaciones personales (excepto en caso de que los cónyuges acuerden por escrito regular sus relaciones patrimoniales en base a las leyes del Estado del que al menos uno de ellos sea ciudadano o en el que al menos uno de ellos resida);
- en todo caso, las obligaciones contractuales se regulan de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio de Roma de 1980, que además de prever una serie de criterios de conexión en base a los distintos supuestos implicados según los casos, permite – salvo en limitadas hipótesis – a las partes del contrato elegir libremente una legislación aplicable, aunque carezca de conexión alguna con el contrato;
- las sociedades, asociaciones, fundaciones y cualquier otra entidad, pública o privada, aunque carezca de naturaleza asociativa, se rigen – por lo general – por la ley del Estado en cuyo territorio se haya estipulado el documento de constitución.

Con referencia a cónyuges extranjeros, acaso de diferentes nacionalidades, es conveniente verificar en concreto con el notario la solución más satisfactoria para dichos cónyuges, teniendo en cuenta su futura sucesión en caso de muerte o en relación a las necesidades de los hijos.

REQUISITOS DE LOS DOCUMENTOS PROCEDENTES DEL EXTRANJERO Y DESTINADOS AL EXTRANJERO

Por lo general, para hacer valer en Italia los documentos procedentes de un Estado extranjero es necesario, con arreglo a lo que sucede en la mayor parte de ordenamientos, someterlos a un procedimiento de reconocimiento y convalidación por parte de las representaciones diplomáticas consulares italianas en el extranjero, denominado “**compulsa**”, mediante el cual las citadas autoridades certifican que el documento en cuestión ha sido legítimamente producido en el Estado de origen y es apto para dar fe de todo lo que se certifica en el mismo.

Puesto que la compulsas es un procedimiento que conlleva un gasto de tiempo y recursos poco compatible con las necesidades de los intercambios comerciales de la era contemporánea, la mayoría de Estados del mundo – y entre ellos Italia – suscribió el **Convenio de La Haya** del 5 de octubre de 1961 sobre la supresión de la compulsas de los documentos públicos extranjeros. Con dicho convenio, los Estados firmantes permitieron que la compulsas se sustituyera, en los documentos procedentes de otro Estado firmantes, por la **Apostilla** estampada en el documento a hacer valer en el Estado extranjero. La Apostilla consiste en el certificado, redactado con arreglo a un modelo estándar previsto en el Convenio de La Haya, de la cualificación jurídica del funcionario público que firma el documento y de la autenticidad de su sello o timbre. La peculiaridad de dicho procedimiento consiste en el hecho de que el ciudadano extranjero en posesión del documento a hacer valer en Italia puede presentarse ante la autoridad nacional del Estado en que se expidió el documento designada por cada uno de los Estados firmantes – e indicada para cada país en el acto de adhesión al propio Convenio – para obtener que se estampe la Apostilla en el documento y hacer que de esta forma se reconozca el documento en Italia a todos los efectos previstos por la ley.

La autoridad nacional designada por Italia para estampar la Apostilla en los documentos italianos que deben hacerse valer en el extranjero es la Fiscalía de la República para los documentos notariales, los documentos judiciales y los documentos de estado civil, mientras que para los documentos administrativos la competencia le corresponde a la Prefectura (Oficina Territorial del Gobierno) del lugar en que se ha expedido el documento.

ADQUIRIR UN INMUEBLE EN ITALIA

La adquisición o la venta de un inmueble (vivienda, despacho, tienda, taller, terreno, etc.) constituye uno de los momentos más significativos en la vida de una persona, tanto si se trata de una inversión como si (sobre todo) el inmueble se va a destinar a vivienda de la propia familia.

Para tutelar mejor a los ciudadanos, italianos o extranjeros, el Estado italiano exige que el contrato sea estipulado por un funcionario público imparcial y especialista en la materia: el notario.

El notario interviene por ley asumiendo la posición de un tercero independiente con respecto al vendedor y al comprador, garantizando que la adquisición del in-



mueble se produzca cumpliendo todas las normas de ley, respetando los intereses comunes de las partes y con especial atención al comprador.

En este caso, el papel del notario destaca en toda su importancia, tanto por la complejidad de la operación como por la necesidad de tutelar a las partes desde el principio, cuando estas se ponen de acuerdo para hacer el negocio. Por este motivo **se le aconseja al comprador (casi siempre la parte débil de la compraventa) que acuda a su notario de confianza desde el comienzo de las negociaciones**, incluso antes de firmar propuestas de compra o acuerdos previos, que ya son vinculantes o comprometedores, con el fin de poder sopesar junto con él todos los aspectos de la operación que va a efectuar. Por tanto, hay que acudir al notario sin reparos.

La elección del notario es absolutamente libre (no pueden imponerlo ni la agencia inmobiliaria, ni el banco donde se ha solicitado la hipoteca, ni el vendedor) **y le corresponde al comprador**, ya que este último es quien tiene que pagar los honorarios, salvo que haya acordado otra cosa con el vendedor.

La elección del notario debe, pues, estar guiada por la relación de confianza que tiene el cliente con él, en base al tiempo que dedique al asesoramiento prestado para garantizar una compra segura. Si no se tiene un notario de confianza se puede acudir al notario más próximo.

Es sumamente importante comprobar que todo esté bien antes de firmar cualquier documento vinculante, y los consejos que se le pidan al notario antes de estipular una venta no acarrearán ningún coste adicional. Las partes tienen derecho a acudir al notario personalmente y pedirle todas las aclaraciones y explicaciones necesarias para entender las consecuencias y efectos jurídicos del acto.

Son muchas las actividades que lleva a cabo el notario para preparar toda la documentación necesaria para abrir el *dossier*. Ante todo, el notario estudia la voluntad de las partes para identificar el tipo de documento más adecuado para alcanzar las finalidades que desea al cliente, dentro del respeto de la ley. Por ello, el notario debe solicitarles a las partes toda la información que le permita entender por completo el resultado que desean alcanzar. Por este motivo, a menudo sucede que, al hablar con el notario, se acaba cambiando la idea inicial, porque, por ejemplo, se encuentra una solución más apropiada o más correcta desde el punto de vista fiscal. Basta pensar en el caso en que el precio no se haga efectivo en el momento de escriturar, y que una parte se vaya a pagar a plazos. En este caso, es importante pedirle consejo al notario sobre las formas de garantía que pueden prestarse al vendedor y sus correspondientes costes. De hecho, existen varias formas de tutela: desde la emisión de letras de cambio a la inscripción de una hipoteca legal, pasando por la venta con reserva de propiedad, un supuesto en el que el traspaso de la propiedad del bien tiene lugar únicamente cuando se paga el último plazo del precio. Por último, la reciente crisis económica ha determinado la creación de nuevas figuras contractuales, como el *rent to buy*, en que la compra va precedida por una fase en que se disfruta del inmueble a cambio del pago de un canon, parte del cual se descuenta del precio de venta.

Una vez definido el documento a predisponer, el notario debe efectuar por ley una serie de controles de legalidad previos, destinados a garantizar un contrato válido e inatacable a lo largo del tiempo.

La casa puede ser adquirida de un particular, una sociedad o una empresa constructora.

En cualquier caso, el notario deberá comprobar:

- **Que el vendedor sea el verdadero propietario y tenga derecho a vender la vivienda:**

El notario comprueba la identidad personal de las partes que intervienen en el acto y su capacidad para llevarlo a cabo mediante comprobación del régimen patrimonial entre los cónyuges y la legitimación a intervenir. El control del notario sobre la identidad de las partes sirve para conjurar el peligro del robo de identidad, muy frecuente en los ordenamientos jurídicos en que no existe el notariado de tipo latino.

- **Que la casa no esté hipotecada:**

El notario comprueba por ley que no existan hipotecas anteriores, vínculos o embargos, en la Delegación Territorial de Hacienda. El notario debe comprobar asimismo que el inmueble objeto de la venta no esté sometido a regímenes especiales, como por ejemplo que no se trate de vivienda pública (con la existencia de requisitos subjetivos para el comprador o vínculos en cuanto a precio), ni a derecho de compra preferente a favor de determinados sujetos, o si se trata de bienes de interés histórico, artístico o arqueológico.

- **Que el anterior propietario haya pagado todos los gastos comunitarios:**

En el momento de la entrega será muy conveniente hacer que el administrador de la comunidad de propietarios prepare una declaración en la que se diga que el vendedor está al día en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, ya que el comprador responde de la falta de pago de los gastos comunitarios debidos del año anterior.

- **Que los planos catastrales correspondan al estado de hecho de la casa:**

El notario deberá cerciorarse de que los planos catastrales existan y deberá presentárselos a las partes; el vendedor deberá declarar y garantizar que los datos catastrales y los propios planos son conformes al estado de hecho de la propiedad.

- **Que se hayan efectuado los controles adecuados para verificar que el inmueble cumpla las normas desde el punto de vista constructivo/urbanístico:**

- **Que las partes hayan valorado el régimen fiscal adecuado:**

El notario identifica el régimen fiscal correspondiente al caso en concreto y se lo propone a las partes, comprueba asimismo por indicación de las partes si subsisten los requisitos para posibles beneficios fiscales (como por ejemplo facilidades para comprar la primera vivienda, o el crédito de impuestos o la exención de impuestos en caso de traslados en cumplimiento de acuerdos de separación o divorcio). Gracias a su preparación específica en materia fiscal, el notario está en condiciones de sugerir soluciones que permiten ahorrar impuestos cumpliendo las leyes.

El notario está obligado a cobrarle al comprador las cantidades necesarias para pagar los impuestos y tasas, y al registrar el documento se encargará de depositarlas en Hacienda.

- **Que se valore el cumplimiento de las normas especialmente pensadas para tutelar a quien compra un inmueble en construcción (por ejemplo: expedición de una garantía frente a las cantidades pagadas a cuenta)**

- **Que la eficiencia energética de los inmuebles se certifique en base a las normas nacionales y regionales en la materia:**

Para vender edificios dotados de instalaciones es obligatorio contar, y a menudo presentar, el certificado de eficiencia energética, expedido por un certificador

colegiado, y que esencialmente indica la clase energética de consumo del inmueble en cuanto a calefacción.

- **Que se cumplan las normas en materia de antiblanqueo, trazabilidad de los pagos y sobre las comisiones pagadas en concepto de intermediación a las posibles agencias inmobiliarias.**

Todos los controles del notario desembocan en el documento notarial.

Por regla general, en el momento de firmar la escritura de compraventa se efectúa también la entrega del bien.

Sin embargo, es posible que las partes acuerden otra cosa y pacten:

- una entrega anticipada, dejando bien sentado que el vendedor sigue siendo el propietario del inmueble y por consiguiente el responsable del mismo a todos los efectos legales;
- una entrega postergada, por necesidad del vendedor, incluyendo entre los acuerdos contractuales de la venta un plazo dentro del cual deberá efectuarse la entrega, estableciéndose eventualmente una penalización en caso de retrasarse la misma.

Para tutelar a los ciudadanos, la ley prevé unas reglas minuciosas para redactar la escritura, en particular:

- a) el notario debe explicarles en su totalidad el contenido del documento a las partes y a los posibles testigos, cuya presencia impone la ley en determinados casos (por ejemplo, cuando una de las partes no esté en condiciones de firmar o sufra impedimentos sensoriales), cerciorándose de que hayan entendido su contenido y los efectos jurídicos del mismo. Si no lo hace es responsable del delito de falsedad en documento público;
- b) el documento, una vez leído y aprobado, debe ser firmado por las partes y eventualmente por los testigos ante el notario, y por último por el propio notario;
- c) lo que el notario certifica en el documento notarial constituye por ley una prueba a todos los efectos – incluso delante del juez –, salvo que se compruebe el delito de falsedad en documento público.

Las fases de una venta son muchas y normalmente complejas, y no se cierran del todo con la firma del documento notarial, debiendo el notario ocuparse de una serie importante de trámites en los registros públicos, como – sobre todo – cambio de nombre y transcripción.

El acuerdo previo (corrientemente conocido como preventa)

Es el primer contrato que el vendedor y el comprador tienen que firmar. Sin embargo, a veces la preventa va precedida de una oferta de compra. La preventa es un compromiso a vender / comprar, se fija el precio total del inmueble, la forma de pago, los plazos efectivos de la venta y el importe del adelanto (cantidad a cuenta) que se le paga en ese momento al vendedor.

Este acuerdo previo (aunque se estipule de forma privada) da lugar a compromisos válidos desde el punto de vista jurídico, que prevén vínculos tanto para el vendedor como para el comprador: si después de pagar el adelanto el comprador decide que ya no quiere comprar la casa, el vendedor puede quedarse con el adelanto; en cambio, si el vendedor decide que ya no quiere vender, el comprador tiene derecho a que le devuelvan una cantidad igual al doble del adelanto pagado.

Además, es preciso saber que si el acuerdo previo se estipula mediante documento notarial, se puede efectuar la transcripción del contrato en los registros. De esta forma, el comprador se tutela frente a cualquier problema que pueda surgir en el plazo de tiempo entre la firma de la preventa y la escritura, como por ejemplo hipotecas, embargos o quiebra del vendedor. En caso de quiebra del vendedor, por ejemplo, la transcripción del acuerdo previo ofrece la posibilidad de recuperar toda o parte de la suma pagada. Esta es la hipótesis aconsejada que tutela mejor al comprador.

Las actividades sucesivas a la estipulación del documento

Incluso después de la firma del documento, la ley obliga al notario a cumplir con una serie de obligaciones en poco tiempo, destinadas a garantizar, por una parte, el pago de los impuestos al Estado, y por otro, la publicidad a terceros y la seguridad de la operación a beneficio de todos los ciudadanos.

El notario tiene la obligación de efectuar en un corto espacio de tiempo:

- a) el registro del documento en Hacienda y el pago de los impuestos correspondientes por cuenta del cliente;
- b) el depósito del documento – como garantía del comprador y de toda la colectividad – en los Registros Públicos para hacerlo público y eficaz ante todo el mundo (lo que técnicamente se define como “terceros”). La ley prevé que el documento se deposite en la Conservaduría del Registro de la Propiedad Inmobiliaria competente para permitir que todo el mundo sepa quién es el propietario del inmueble y si este último está hipotecado o afectado por otros vínculos.
- c) el cambio de nombre en el Catastro, con el fin de actualizar también los datos del Catastro.

¿Cuánto cuesta el notario?

No hay unas tarifas impuestas o determinadas de antemano. Por tanto, los honorarios los negocian libremente el comprador y el notario. El notario tiene la obligación de proporcionar, si así se le solicita, un presupuesto escrito con la descripción detallada de sus honorarios y de las tasas e impuestos a pagar. Únicamente a título indicativo, los honorarios aplicados para la compra de un inmueble de un valor de 200.000,00 euros no superan el 1%.

¿Cuáles son los demás costes ligados a la compra?

Cuando interviene un intermediario inmobiliario (una agencia inmobiliaria), el comprador deberá pagar la remuneración correspondiente. **A título meramente indicativo, la remuneración aplicada para la compra de un inmueble del valor indicado más arriba suele ser del 3%.**

Comprar una vivienda: aspectos fiscales

A) Comprar de constructoras/rehabilitar

La compraventa de constructoras o de empresas de rehabilitación, excepto en casos especiales, está sujeta a IVA, que se le paga directamente a la empresa vendedora.

El tipo de IVA a aplicar sobre el precio de venta será el siguiente:

- el 10%, si no hay facilidades para la compra de la primera vivienda;
- el 40%, en caso de que se soliciten facilidades para la compra de la primera vivienda.

El mismo tratamiento tributario se aplica a la asignación de casas a los socios de las cooperativas de construcción de viviendas.

En caso de compra sujeta a IVA, habrá que pagarle también al notario, que posteriormente se los girará a Hacienda, los siguientes impuestos:

- Impuesto de registro: Euro 200
- Impuesto sobre Actos Jurídicos (hipotecas): Euro 200
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Catastral): Euro 200

Los tipos se aplican sobre el precio de venta declarado en la escritura.

B) Compra de particulares

La compraventa entre particulares está sujeta a impuesto de registro, a impuesto sobre actos jurídicos (hipotecas) e impuesto sobre bienes inmuebles (catastral), que la parte compradora le entrega al notario, el cual, a su vez, los hará efectivos a Hacienda al efectuar el registro.

1) A falta de facilidades

- Impuesto de registro: 9%
- Impuesto de Actos Jurídicos (hipotecas): Euro 50
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Catastral): Euro 50

2) Facilidades para la compra de la primera vivienda

- Impuesto de registro: 2%
- Impuesto de Actos Jurídicos (hipotecas): Euro 50
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Catastral): Euro 50

En caso de traspaso de inmuebles destinados a vivienda entre personas físicas, la parte compradora puede solicitar la liquidación del impuesto de registro **sobre el "valor catastral" (precio-valor)** del inmueble (o sea, el valor resultante de multiplicar la renta catastral por el coeficiente de ley igual a 115,5), independientemente del importe real del precio de venta, aunque supere dicho valor.

El impuesto mínimo siempre es de 1.000 euros.

CONTRATAR UNA HIPOTECA EN ITALIA

El préstamo hipotecario es el típico contrato de financiación previsto en nuestro ordenamiento, y una de las partes del contrato es casi siempre un banco.

Para conseguir una hipoteca basta con acudir a un banco y presentar la documentación que este pide.

Quien solicita un préstamo hipotecario y necesita aclaraciones puede acudir también, además de al banco, a las asociaciones de consumidores y a su notario de confianza, cuya intervención puede utilizarse para conseguir todo el asesoramiento e información necesarios en lo tocante a la operación.

En cambio, no es necesario acudir a un intermediario del crédito (como por ejemplo el intermediario de crédito o agentes financieros). En caso de que esto ocurriera, los costes de la operación se incrementarían debido a los honorarios del intermediario, establecidos en ciertos casos en base a un porcentaje del importe de la hipoteca.

Son necesarias **sensatez y prudencia** a la hora de solicitar una hipoteca o un préstamo en general.

Hoy en día es muy frecuente recurrir al crédito, hasta para comprar coches o bienes no duraderos, incluso superfluos. Además, el hecho de recurrir a instrumentos de pago electrónico a menudo impide darse cuenta plenamente de la peligrosa disminución de los ahorros.

Por tanto, es preciso ser plenamente conscientes de que la acumulación de pagos a plazos que no se han calculado adecuadamente en el momento de asumir los compromisos, podría hacer que resultaran insostenibles los pagos periódicos respecto a los **ingresos familiares reales**, y que ello podría acabar causando dificultades tales que, en algunos casos, llevaran a auténticos desastres económicos con consecuencias imprevisibles.

A veces es más sensato renunciar, limitar o dejar una compra para más adelante. Un buen consejo, el intercambio de opiniones con una persona experta, puede ayudar a no perder la serenidad en el futuro.

En los trámites de los préstamos hipotecarios el papel del notario es relevante. Su actuación está prevista por la ley, ya que la hipoteca se inscribe en los registros de la propiedad inmobiliaria.

El notario, además de verificar la validez del contrato y de asumir para con el banco la responsabilidad en cuanto a la propiedad y libertad hipotecaria del inmueble entregado en garantía, verifica la existencia de posibles cláusulas vejatorias en detrimento del cliente, impide los fraudes en perjuicio del banco y de los clientes y, con su experiencia y preparación, puede aconsejar a la persona que solicita la hipoteca, sugiriéndole las soluciones más adecuadas, evidenciando las cláusulas que pueden generar un desequilibrio contractual.

La praxis de acudir a tiempo al notario es realmente decisiva, ya que el notario tiene menos posibilidades de actuar si los problemas se plantean cuando el vencimiento de los contratos es inminente, cuando el comprador del inmueble, para poder afrontar los compromisos asumidos tiene la absoluta necesidad de conseguir que le concedan la financiación de cualquier forma y sin tardanza. Es oportuno recordar aquí, además, que la actuación preventiva del notario en contratos de este tipo constituye una oportunidad real de obtener asistencia jurídica ordinaria y globalmente incluida en el coste del documento notarial.

El préstamo hipotecario, por regla general va acompañado de la compra de un inmueble (préstamo hipotecario inmobiliario, en caso de que el importe no supere el 80% del valor de mercado del inmueble hipotecado), hasta el punto de que es bastante frecuente que se estipulen ante notario al mismo tiempo la escritura de venta y la de la hipoteca; en este caso también resulta útil contactar al notario con cierta antelación, con el fin de obtener toda la información necesaria sobre los trámites a realizar con el banco, con especial referencia a la forma de entrega del dinero, que no siempre tiene lugar en el momento de estipular la escritura de la hipoteca.

El derecho a ser informado

Los consumidores, en base al Código de consumo (Decreto Legislativo 206/2005), tienen un auténtico derecho a una información exhaustiva – **clara y comprensible** – sobre el contrato de hipoteca, principio que, ya a partir del 1 de octubre de 2003, en virtud de un acuerdo del Comité Interministerial para el Crédito y

el Ahorro, está contenido en la nueva normativa nacional sobre Transparencia de las operaciones y servicios bancarios promulgada con las Disposiciones especiales del Banco de Italia. Gracias a los efectos de esta última normativa, los bancos ponen a disposición de la clientela en los locales abiertos al público una **hoja informativa** que contiene, entre otras, las condiciones económicas de la operación y las principales cláusulas contractuales que la regulan.

De esta forma, el cliente es capaz de valorar más fácilmente, y sobre todo de comparar, las condiciones de la hipoteca que le proponen los diferentes bancos, y de elegir la oferta más conveniente.

En virtud de dichas Disposiciones, el cliente (titular de la hipoteca), una vez elegido el **banco que le va a financiar**, tiene derecho a recibir de este último, antes de firmar el contrato, **una copia del contrato** listo para estipularlo (es decir, un esquema del contrato) para valorar de forma ponderada su contenido. La entrega de dicha copia no compromete a las partes a firmar el contrato.

No cabe duda de que es recomendable que el consumidor ejerza su derecho de forma efectiva y oportuna, de manera que el cliente, tras consultar con su **notario** de confianza o con las **asociaciones de consumidores**, pueda solicitar posibles cambios y correcciones adecuados a su caso específico.

Al contrato va unido un **documento de síntesis** destinado a proporcionarle al cliente, con clara evidencia, un resumen de las condiciones más significativas del contrato.

Si se encuentran dificultades en la comprensión de dichos documentos, el banco y el notario ofrecerán la información y explicaciones oportunas.

El tipo de interés

No cabe duda de que el tipo de interés es uno de los principales elementos a tener en cuenta a la hora de considerar una hipoteca.

El tipo de interés puede ser **fijo**, cuando se establece en la misma medida a lo largo de toda la duración del préstamo, o bien **variable**, cuando se determina en base a unos parámetros oscilantes que deben definirse con criterios objetivos e imparciales.

La **elección entre tipo de interés fijo y variable es una cuestión de mérito**, que depende por completo del titular de la hipoteca, quien se asume el **riesgo** con total responsabilidad. El tipo de interés de una hipoteca variable es – normalmente – inferior al de una hipoteca con un tipo de interés fijo, pero conlleva el riesgo de que el tipo de interés aumente con el paso del tiempo.

Dejando bien sentada la subdivisión principal entre hipotecas con interés fijo e interés variable, existen **varias tipologías de contrato** en las que dichos criterios pueden fundirse o alternarse: por ejemplo, el término de hipoteca con **interés mixto** indica la hipótesis en que, a elección del titular del préstamo y según las modalidades establecidas en el contrato, el tipo de interés pasa de fijo a variable o viceversa; se llama hipoteca **cap** la hipoteca con interés variable pero que nunca puede llegar a superar un techo máximo determinado establecido de antemano; además, existen las **hipotecas con interés variable pero con plazos fijos**, en las que los posibles aumentos o disminuciones del parámetro de referencia se reflejan en la duración del contrato, prolongándola o abreviándola, y aún más casos.

Con el fin de tener una idea clara de las obligaciones a las que habrá que hacer frente, el banco pone a disposición el **plan de amortización**. Este documento

consiste en una tabla que contiene la indicación de todos los plazos a pagar (subdivididos entre capital e intereses) y las fechas de vencimiento: ello permite una planificación más clara del presupuesto familiar.

Se denomina **preamortización** el plazo de tiempo – por lo general de corta duración – durante el cual el titular de la hipoteca paga unos plazos que consisten únicamente en intereses, y no en capital.

Los demás gastos complementarios

Al coste total de la hipoteca también contribuyen, además de los intereses, **otros gastos** que es preciso conocer de antemano, entre los que se cuentan, por ejemplo, los gastos de peritaje e instrucción y todas las demás partidas de costes o de seguros que cubren las garantías contra riesgos de incendio/explosión del inmueble dado en garantía.

Estos gastos aumentan el coste global de la hipoteca. Con el fin de **aclarar las cosas**, los bancos le proporcionan al cliente – y el cliente tiene derecho a recibirlo antes de estipular el contrato – el T.A.E. (**Tasa Anual Equivalente**), que facilita en términos porcentuales el coste real de la hipoteca, es decir, representado por un tipo de interés que tiene en cuenta, además del tipo de interés **nominal**, los demás gastos a afrontar para utilizar el crédito. Con dicho índice, el cliente debería ser capaz de comparar con una base homogénea el coste real de las hipotecas que proponen los distintos bancos.

Además, es bueno informarse previamente en el banco, el notario de confianza o las asociaciones de consumidores, de los **impuestos que gravan la hipoteca** y los **gastos notariales**. El tratamiento fiscal de los préstamos bancarios está regulado por el artículo 15 y sucesivos del D.P.R. 601/1973: en lugar de los impuestos ordinarios, siempre que la duración del préstamo se haya fijado en más de dieciocho meses, se aplica un impuesto sustitutivo. El impuesto asciende al 0,25% del importe hipotecado, con excepción de los préstamos contraídos para adquirir, construir o rehabilitar viviendas destinadas a segunda residencia, para los que el impuesto sube al 2%.

Plazos de tramitación y concesión

Cuando uno se ha comprometido a comprar una casa en un plazo de tiempo determinado y tiene que pagarle una penalización al vendedor si se retrasa, es bueno asegurarse de cuáles son los **plazos de tramitación**.

Por regla general, 60 días suelen ser suficientes para obtener un préstamo hipotecario, pero **es necesario moverse con prudente antelación** y plantearle al banco las propias necesidades con claridad, exigiendo que se cumplan los plazos previstos.

Pagos con retraso o plazos no pagados: intereses morosos y otros riesgos

Aunque quien solicita una hipoteca no piensa que pueda llegar a encontrarse en la situación de no poder pagar los plazos con puntualidad, como ya hemos indicado es preciso sopesar cuidadosamente esta posibilidad para evitar que circunstancias desfavorables o imprevistas provoquen efectos peligrosos en cadena.

La primera consecuencia automática del retraso en el pago de la hipoteca es que se aplican los intereses morosos; por lo general, los intereses morosos son más elevados que los normales, con el fin de desincentivar el retraso

en los pagos; sin embargo, estos tampoco pueden superar unos límites determinados, que afloran excesivamente al titular de la hipoteca.

El importe de la hipoteca

La hipoteca es la **garantía** que adquiere el banco sobre un inmueble, con el fin de facilitar la recuperación forzosa de su crédito cuando el deudor no paga. Se denomina **de primer grado** cuando no va precedida por otras hipotecas.

Para determinar el valor de la hipoteca, a la cantidad hipotecada (capital) deben añadirse los intereses acordados, los previstos para posibles retrasos en los pagos, los también posibles gastos judiciales, etc. Por este motivo, como ya hemos dicho más arriba, la hipoteca se registra por un **importe incluso considerablemente superior al del préstamo**.

En caso de que no se pague el préstamo, el banco tiene derecho a hacer que se subaste el inmueble hipotecado.

Las garantías suplementarias solicitadas por el banco

Al conceder un préstamo hipotecario, el banco debe tener en cuenta no solo el valor del inmueble ofrecido como garantía, sino también **la capacidad económica del deudor** para pagar los plazos del préstamo (un elemento de valoración lo constituye la declaración de la renta). Por este motivo, a veces se solicita la **garantía** de un tercero (por ejemplo, de un progenitor para un hijo), que se compromete de esta forma a pagar lo que debe el deudor en caso de incumplimiento por parte del mismo. Es preciso establecer los límites de importe y duración de la garantía.

Reembolso anticipado

En los contratos de **crédito hipotecario** la ley prevé la **posibilidad de que el titular pueda reembolsar el préstamo hipotecario de forma anticipada**.

Por tanto, el titular puede decidir, en un momento dado, durante la amortización, rescindir el contrato, reembolsando el capital que todavía debe, sobre el que obviamente deja de pagar intereses.

Frente a esta pérdida de beneficios, **por regla general** y si está previsto en el contrato, el banco puede pedir una compensación (también llamada **comisión** y a veces **penalización**).

No están previstas comisiones ni otras prestaciones en caso de reembolso anticipado, o de reembolso parcial anticipado, de los préstamos hipotecarios estipulados (o asumidos como consecuencia de fraccionamiento) para los siguientes fines: "para la compra o rehabilitación de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda o al desarrollo de la propia actividad económica o profesional por parte de personas físicas".

La renegociación, la "portabilidad" (o subrogación) y el "cambio" de la hipoteca (hipoteca de sustitución)

Las variaciones en la evolución del coste del dinero y las innovaciones en las ofertas en el mercado pueden hacer que, en algunos casos, surja la conveniencia de **"cambiar sobre la marcha"** las condiciones de las hipotecas: dichos cambios pueden efectuarse con varios instrumentos.

La **renegociación** (a veces es mejor recontractación) está ligada a un nuevo acuerdo de ambas partes (banco – cliente), y difícilmente puede ser objeto de una pretensión unilateral por parte del titular de la hipoteca.

El art. 120 **quater** del Texto Único Bancario prevé un nuevo modo para hacer que los titulares de hipotecas consigan ahorrar: se trata de la **"portabilidad"** (o **subrogación**). El titular de la hipoteca puede ponerse de acuerdo con otro banco para conseguir un préstamo por el mismo importe que el anterior, con el que reembolsar el que tenía contraído con el primer banco, que no puede oponerse; el nuevo préstamo quedará garantizado con la misma hipoteca ya concedida como garantía del préstamo original; el coste de la operación corre a cargo del nuevo banco.

Con el fin de disfrutar de condiciones financieras más favorables, y eventualmente de obtener también liquidez para colmar nuevas necesidades económicas, también es posible reembolsar el antiguo préstamo para contraer uno nuevo con el mismo o con otro banco (**hipoteca de sustitución**).

En ese caso, habrá que tener en cuenta los costes derivados de la estipulación de un nuevo préstamo.

FUNDAR UNA EMPRESA EN ITALIA

En Italia, sobre todo en estos últimos años, resulta mucho más fácil y rápido poner en marcha una empresa.

Esto es posible gracias, entre otras cosas, a los trámites sencillos, rápidos, regulares y eficaces que puede llevar a cabo un notario que actúa como un "one-stop-shop", que facilita todos los controles que marca la ley para constituir sociedades y se encarga del envío digital de toda la documentación necesaria para el Registro Mercantil.

Recientemente, Italia ha hecho que constituir una empresa resulte aún más rápido y sencillo, tanto reduciendo los requisitos patrimoniales mínimos como agilizando los trámites de registro. Una sociedad de capitales, que hasta el año 2000 requería un tiempo estimado en 150 días desde el momento de su constitución ante notario para poder empezar a trabajar de manera efectiva, hoy en día puede ser operativa el mismo día de la escritura si es urgente, y en condiciones normales en un plazo de 3 o 4 días.

Además, el sistema en su conjunto permite un elevado nivel de seguridad, como resultado del control previo notarial de legalidad y la consiguiente fiabilidad de los datos, que se manejan mediante una infraestructura muy eficaz y de alta tecnología.

En Italia, un negocio puede llevarse ya sea como empresa individual o, si es más grande, como sociedad.

Ambas instituciones se rigen por el Código Civil italiano.

El empresario individual

La empresa individual es la forma jurídica más sencilla y barata para poner en marcha una actividad autónoma comercial o agrícola.

La empresa individual resulta adecuada para quienes deseen desempeñar actividades agrícolas o comerciales de pequeñas dimensiones y con un volumen de negocio no muy elevado.

El empresario individual se asume personalmente el riesgo del negocio, con la posibilidad de quebrar, pero también es libre de tomar autónomamente cualquier



decisión relacionada con la gestión y administración de la empresa, aprovechando al máximo sus habilidades empresariales.

El empresario tiene la facultad de efectuar fácilmente transferencias de dinero de la empresa a su ámbito personal.

El empresario es quien ejerce de modo no ocasional una actividad económica mediante el empleo de los factores de producción (capital y trabajo) propios o ajenos necesarios para ello.

El patrimonio de la empresa está compuesto por todos los bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la actividad y adopta el nombre de empresa. La empresa, una vez puesta en marcha, puede ser vendida por el empresario si ya no desea seguir ejerciendo la actividad y quiere monetizar su valor.

Desde el punto de vista de la responsabilidad, el empresario tiene la obligación de hacer frente a las deudas de la empresa con todo su patrimonio personal.

El empresario individual no puede tener "socios", pero puede contar con colaboradores como verdaderos trabajadores asalariados. En caso de que los colaboradores sean los familiares del empresario, se habla de empresa familiar, sometida a un régimen especial con facilidades peculiares.

Fundar una empresa individual es sencillo y requiere que se cumpla una serie limitada de trámites. De hecho, es suficiente solicitar un número de IVA e inscribir la empresa en la Cámara de Comercio en cuya jurisdicción tiene su sede.

Además, para que la empresa pueda ejercer su actividad necesita unas concesiones o autorizaciones administrativas que varían según el tipo de actividad.

Para fundar la empresa no se requiere un capital mínimo. El capital destinado por el empresario al ejercicio de la actividad se deposita en una cuenta corriente especialmente dedicada a los negocios de la empresa.

Una opción diferente puede ser la que supone la compra de una empresa preexistente. Por ejemplo, puede que el objeto de la actividad de adquisición sea directamente una empresa o una rama de una empresa, es decir, un conjunto de bienes (muebles e inmuebles, maquinaria, marcas, patentes, etc.), destinado funcionalmente a ejercer actividades de empresa. Por ley, la compra de la empresa solo puede estipularla un notario mediante escritura pública o escritura privada auténtica.

Constitución de una sociedad

Italia ofrece un amplio abanico de opciones en cuanto a formas jurídicas para la creación de empresas.

Por tanto, hay que encontrar, acaso con la ayuda del notario, el tipo de sociedad más adecuado desde el punto de vista organizativo, pero también en cuanto a objeto a perseguir, capital a invertir, nivel de responsabilidad jurídico que conlleva cada uno de los tipos de sociedad, las distintas implicaciones fiscales y, para terminar, la complejidad de la contabilidad y la conformidad organizativa.

Cabe distinguir entre sociedades de personas y sociedades de capital.

Las sociedades de capital en general

Las sociedades de capital consisten en organizaciones de personas y medios para el ejercicio en común de actividades productivas, dotadas de plena autonomía patrimonial, lo que significa que de las obligaciones sociales responde solamente la sociedad con su patrimonio.

Las sociedades de capital poseen personalidad jurídica, es decir, son sujetos capaces de asumir los derechos y obligaciones que les derivan de la actividad eco-

nómica que desempeñan, y gozan de una autonomía patrimonial perfecta, lo que significa que su patrimonio es completamente autónomo del de sus socios y ante los acreedores responde únicamente la sociedad con su patrimonio.

Existen:

- sociedades anónimas (S.p.A.);
- sociedades comanditarias por acciones (S.a.p.a.);
- sociedades de responsabilidad limitada (S.r.l.);
- sociedades de responsabilidad limitada simplificada (S.r.l.s.).

Las sociedades de responsabilidad limitada (S.r.l.)

Desde luego, la Srl es el tipo de sociedad más frecuente en Italia. El principal motivo es la combinación entre alta flexibilidad organizativa y responsabilidad limitada. Pese a que antaño estaba destinada a empresas de dimensiones limitadas, hoy en día se utiliza también para empresas de envergadura considerable, ya que se caracteriza por una mayor ductilidad organizativa y puede tener un perfil con cierta connotación personalista.

Los socios no son responsables personalmente de las obligaciones sociales, aunque hayan actuado en nombre y por cuenta de la sociedad.

Para aprovechar al máximo las características de flexibilidad de las sociedades de responsabilidad limitada y, por tanto, para consentirles a los socios plasmar la sociedad en función de los objetivos que persiguen, es importante prestar mucha atención a la predisposición de la escritura de constitución y de los estatutos, con la ayuda constante del notario.

En la sociedad de responsabilidad limitada, la escritura de constitución debe redactarla un notario, que la registrará en el Registro Mercantil. Hasta que la sociedad de responsabilidad limitada no esté inscrita en el Registro Mercantil, no podrá considerarse realmente constituida.

La normativa por la que se rige la administración también es sumamente flexible: podrá haber un administrador único, un consejo de administración o incluso formas de administración conjunta (en que los administradores deben actuar justamente de manera conjunta) o separada (en que cada administrador puede actuar por separado), o formas de administración mixta para determinados actos y/o categorías de actos y separada para el resto (siguiendo el esquema de las sociedades de personas).

Una herramienta muy útil es la de los denominados derechos particulares, con la que es posible atribuirle a cada socio derechos especiales respecto a la administración de la sociedad y al reparto de beneficios. El capital social mínimo de la sociedad de responsabilidad limitada es de 1 Euro.

En las S.r.l. con capital igual o superior a 10.000 euros, al firmar la escritura de constitución debe depositarse como mínimo el 25% de las aportaciones en efectivo (el resto del capital podrá depositarse con posterioridad) y la totalidad de las aportaciones en especies.

En cambio, cuando el monto del capital es inferior a 10.000 Euros, pero igual a 1 euro como mínimo, las aportaciones pueden efectuarse exclusivamente en metálico y deben depositarse en el momento de la firma.

Incluso en caso de que la sociedad nazca con un solo socio debe desembolsarse la totalidad del capital social. La sociedad de responsabilidad limitada simplificada tiene un capital inferior a 10.000 euros y el contenido de la escritura de constitución está establecido por ley de forma ineludible, y por tanto no permite flexibilidad alguna en las normas sociales.

La sociedad anónima S.p.A.

La sociedad anónima es sin duda el prototipo de las sociedades de capitales, y constituye el principal tipo de sociedad comercial que resulta más adecuada para las grandes inversiones.

Las dos características fundamentales son la responsabilidad limitada de todos los socios y la subdivisión del capital en acciones.

La sociedad anónima está forzosamente sujeta al control de la junta de revisión: a esta le corresponde la tarea de controlar la administración de la sociedad y vigilar que se cumpla la ley y lo establecido en la escritura de constitución.

La SpA se constituye mediante escritura pública ante notario, que se encarga de registrar la escritura y de inscribir la sociedad en el Registro Mercantil competente (el de la zona en que tiene su sede la sociedad).

El capital está subdividido en acciones, que pueden ser incluso de un importe mínimo de 1 euro ("valor nominal"). Las acciones son cuotas de participación que pueden traspasarse libremente. Para constituir una SpA se requiere un capital mínimo de 50.000,00 Eur, de los cuales por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del capital social, y por tanto la suma de 12.500,00 Eur, debe depositarse en manos de los administradores, y hay que dar cuenta de ello en la escritura de constitución. En caso de que la sociedad nazca con un único socio, debe depositarse la totalidad del capital social.

Las sociedades comanditarias por acciones S.a.p.a.

La sociedad comanditaria por acciones es una sociedad en la que conviven dos grupos de accionistas diferentes: los socios comanditados, excluidos de la administración y responsables de forma limitada a su aportación, y los socios comanditarios, administradores de derecho, responsables personal e ilimitadamente.

Al igual que en las sociedades anónimas, las cuotas de participación están representadas por acciones, mientras que, como en las sociedades comanditarias simples, el poder de gestión les corresponde a administradores con responsabilidad ilimitada, aunque subsidiaria, para las obligaciones sociales.

Las sociedades de personas

Las sociedades de personas no tienen personalidad jurídica: de las obligaciones de la sociedad también responden los socios; por tanto, las deudas de la sociedad también las pagan los socios (con algunas excepciones previstas por la ley). Existen los siguientes tipos de sociedades de personas:

• la asociación (S.s.)

La asociación puede tener por objeto exclusivamente el ejercicio de una actividad económica no comercial y, por tanto, predominantemente el ejercicio de una actividad agrícola. Para su constitución es necesaria la forma escrita. No prevé la existencia de un capital mínimo y los socios son responsables de forma ilimitada de las obligaciones sociales, salvo que se acuerde lo contrario. La asociación no está sujeta a quiebra. La administración y la representación de la sociedad le corresponden por lo general a cada socio por separado de los demás, salvo que los socios acuerden otra cosa.

• la sociedad en nombre colectivo (S.n.c.);

La escritura de constitución de la sociedad en nombre colectivo debe redactarse mediante documento público o mediante escritura privada auténtica legalizada por un notario, y debe inscribirse en el Registro Mercantil. El nombre de la socie-

dad (la razón social) debe incluir el nombre de al menos uno de los socios y la indicación de que se trata de una S.n.c. No está prevista la existencia de un capital mínimo. Los socios son responsables de forma ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales, y no es posible acordar lo contrario. En todo caso, el acreedor de la sociedad no puede exigirle el pago de la deuda directamente al socio, sino que antes debe cobrar del patrimonio de la sociedad. La sociedad en nombre colectivo está sujeta a quiebra, que conlleva asimismo la quiebra de todos los socios. La administración y la representación le corresponden por lo general a cada socio por separado de los demás. Sin embargo, se admiten acuerdos contrarios y también es posible reservarles la administración únicamente a algunos de los socios.

• la sociedad comanditaria simple (S.a.s.).

La sociedad comanditaria simple se caracteriza por la presencia de dos categorías de socios:

- los socios comanditarios, a los que corresponde de forma exclusiva la administración y gestión de la sociedad, y que tienen una responsabilidad ilimitada y solidaria en cuanto al cumplimiento de las obligaciones sociales;
- los comanditados, a los que no corresponde la administración, que responden de las obligaciones sociales de forma limitada al pago de sus aportaciones, salvo algunas excepciones previstas por la ley.

El nombre de la sociedad (razón social) debe incluir el nombre de al menos uno de los socios comanditarios y la indicación de que se trata de una S.a.s. Si el socio comanditado permite que su nombre aparezca en la razón social, responde ante terceros de forma ilimitada y solidaria, junto a los socios comanditarios, de las obligaciones sociales.

Los socios comanditados no pueden llevar a cabo actos de administración, ni tratar o llevar a cabo negocios en nombre de la sociedad, excepto en virtud de un poder especial para asuntos sueltos. El socio comanditado que infrinja dicha prohibición asume una responsabilidad ilimitada y solidaria ante terceros de todas las obligaciones sociales, y puede ser enajenado de la sociedad.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Versione spagnolo

