**QÜESTIONARI M13 UF3 NF1 REGISTRE DE LA PROPIETAT.-**

**1-** Defineix la següent terminologia:

**Hipoteca:** Dret real de garantia que es fa sobre un bé immoble per assegurar el pagament d’un crèdit en cas de no ser pagat aquest el Banc executarà la hipoteca (venda forçosa del bé immoble).

**Aval:** La persona que signa s’anomena avalista i es compromet al pagament d’un deute en el cas que no ho faci la persona que ha estat avalada.

**Usdefruit:** Dret real de gaudir d’un bé del que no ets propietari. Pot ser el dret d´ús (poder viure a l’habitatge) o bé gaudir dels beneficis (poder cobrar la renda de lloguer). Exemple: En un testament el marit deixa a la dona el dret d’usdefruit i als fills la propietat, d’aquesta forma s’assegura que la dona tindrà un lloc per viure i que l’habitatge quedi en propietat dels fills; aleshores els fills no poden vendre, doncs hi ha el dret de l’usdefruit de la mare mentre visqui, a no ser que arribessin amb un acord amb la mare.

**Domini:** És el dret real de la propietat. És qui té la titularitat del bé immoble, inscrit en el Registre de la Propietat.

**Condomini:** Més d’un propietari en un bé immoble. Exemple. Quan es rep una herència, dos germans reben un pis dels seus pares, per tant cadascú és propietari del 50%.

**Servitud de pas:** És un dret real que limita la propietat de la finca, a l’obligar a donar pas a favor d’una altra persona (veí).

**Herència:** Transmissió de béns, drets i obligacions amb una altra persona quan es traspassa.

**Arrendament financer o Leasing:** Instrument de finançament de béns mobles e immobles que té com a finalitat la cessió dels drets d’utilització, durant un període pactat a canvi d’una quota amb l’opció de compra.

**Lloguer:** El propietari d’un bé immoble (arrendador), cedeix l’ús de l’habitatge a l’arrendatari/llogater a canvi del pagament d’una renda. (5 anys).

**Arrendador:** El propietari del bé immoble que cedeix el dret de l’ús al llogater/arrendatari.

**Arrendatari /Llogater:** Qui té el dret d’ús d’un bé immoble que s’ha llogat.

**Paga i senyal:** Quantitat donada a compte com a garantia d’un pagament total (contracte de compra-venda) per després formalitzar l’escriptura de compra-venda. Si es tira endarrere el comprador en la compra-venda, perdrà la quantia que ha deixat en concepte de paga i senyal; si ho fa el venedor li haurà d’entregar al comprador aquesta quantia.

**Arres:** Garantia de diners que s’entrega en dipòsit pel compliment (contracte de compra-venda) com a garantia posterior d’una escriptura de compra-venda. En el cas que el comprador no faci la compra, perd els diners que ha lliurat i en el supòsit que es tiri endarrere el venedor haurà de lliurar al comprador el doble de la quantia lliurada en concepte d’arres.

**Dret Real:** És el poder que l’ordenament jurídic atorga sobre un bé i que pot ser total (la propietat) o parcial (drets reals limitats) i que pot consistir en la possibilitat d’usar i gaudir el bé, adquirir-lo amb preferència a una altra persona o afectar un bé per garantir el compliment d’una obligació (hipoteca).

2- Digues que hauràs de fer abans de comprar un bé immoble per tal d’esbrinar si hi ha deutes sobre aquest?

3- Quin document podràs demanar per saber exactament la situació d’un bé immoble respecte a les càrregues i gravàmens. .Quina diferència hi ha entre un i l’altre?

4- a) Què és una escriptura pública?

b) On s’ha de fer?

c) Qui la signarà?

d) On s’haurà d’inscriure?

e) Quines garanties ofereix aquesta inscripció?

5- a ) Què és el Registre de la Propietat?

b) És públic o privat?

c) De qui depèn?

d) Qui el gestiona?

e) El Registrador de la propietat, ha d’opositar?

f) El sou d’aquest el cobra de l’Estat?

6- Explica els principis de funcionament del Registre de la Propietat.

7- Que passaria si es fa una compravenda d’un bé immoble i s’inscriu en 1r lloc la 2ª operació que s’ha fet?

8- Anomena els diferents assentaments que es poden fer en el Registre de la Propietat.

**Assentament de presentació:** Quan es presenten per primer cop al Registre de la Propietat els documents, s’anotaran en el llibre diari la data i hora de presentació en que s’ha presentat aquesta documentació.

**Assentament d’inscripció:** És quan s’inscriuen en el Registre de la Propietat les operacions que afecten als béns immobles. Aquestes inscripcions poden ser:

-escriptures de compra-venda.

-escriptures d’hipoteca.

-drets d’usdefruit.

-contractes d’arrendament financer.

-concessions administratives (parades de mercats, autopistes..)

**Anotació preventiva:** És quan s’inscriu alguna anotació de forma provisional, com pot ser un embargament provisional (mesura cautelar civil) que posteriorment es pugui convertir en un embargament definitiu.

**Nota marginal:** S’anoten al marge dels assentaments d’inscripció. Exemple: en la finca d’una parcel·la urbanística pot haver-hi una nota marginal conforme s’ha concedit una llicència d’obres; també pot ser un terreny urbà que hagin fet parcel·les i hi hagi una nota marginal de les despeses d’urbanització (carrers, clavegueres, llum..).

**Cancel·lacions:** Un cop pagadauna hipoteca al Banc, perquè quedi constància s’ha de fer l’escriptura de Cancel·lació d’hipoteca.

9- Digues a quin tipus d’assentaments correspondran les operacions següents:

-una demanda d’embargament:

-una escriptura d’hipoteca:

-una llicència d’obres en un terreny urbà:

-una escriptura de compravenda:

-un dret d’usdefruit:

-una escriptura de cancel·lació d’hipoteca:

10-Explica què es una Nota simple del Registre de la Propietat i quines dades hi hauran.

11- Què és una afecció urbanística?

12- Digues els impostos que hauràs de pagar si compres una vivenda de 1ª ma.

13- Digues els impostos que hauràs de pagar si compres una vivenda de 2ª ma.

14- Què és una còpia simple d’una escriptura de compravenda?

És una còpia íntegra de l’escriptura original, signada pel Notari, que dona fe pública.

15- Què és la matriu d’una escriptura de compravenda?

Matriu és el document original que es redacta en la Notaria, tenint presents a totes les parts. Signada per tots: comprador, venedor i Notari. Hauran d’haver-hi:

-El títol (escriptura de compra-venda) i el número.

-Lloc, data on es fa l’escriptura.

-Col·legi notarial al que pertany el Notari.

-Part venedora i totes les seves dades d’identificació.

-Part compradora i totes les seves dades d’identificació.

-El bé immoble que és objecte de la compra-venda. Núm. de finca registral i inscripció en el Registre de la propietat, metres quadrats, tipus de finca (urbana o rústica), la seva ubicació i els límits.

-Si hi ha càrregues o gravàmens.

-Preu.

-Forma de pagament.

16- a) Què és el IDUFIR? Equival al DNI de la finca registral en el Cadastre (núm de registre). La seva traducció és: Identificació Únic de la Finca Registral. Aquest ha quedat substituït per el CRU.

b) Què és el CRU? És el nom actual que substitueix a l’IDUFIR. CRU vol dir Codi Registral Únic.

c) Quin codi s’utilitza actualment l’IDUFIR o el CRU? El CRU.

17- Quines càrregues poden estar inscrites en el Registre de la Propietat?

Hipoteca, IBI, despeses de Comunitat, Impostos especials (Ajuntament).

18- a) Què és l’IBI? Impost de Béns Immobles

b) Qui el paga? És un impost que es paga a l’Ajuntament, ho paga la persona que és propietària del bé immoble en data 1 de gener de l’any que es fa el pagament; és a dir qui és propietari en data 1/1/24 és la persona que haurà de pagar el rebut de l’IBI, que normalment es paga al maig, a no ser que el titular hagi demanat fraccionar el deute (pagat en terminis)

19- Explica TOM, Llibre i Foli en les inscripcions de les finques.

Tom o Volum (és el conjunt de llibres). Llibres... és cadascun dels llibres enumerats i el foli és la pàgina on està inscrita la Finca urbana o rústica.

20- Protocol Notarial.

Conjunt de llibres formats per folis numerats i segellats que el Notari autoritza i dona assentament en les escriptures i actes que dona fe.

Un protocol notarial és una col·lecció documental ordenada cronològicament de les escriptures protocol·litzades realitzades pels notaris durant un any. Solen tenir un o més volums o toms enquadernats i foliats amb lletres.

En la part superior de l’escriptura s’indica el número de protocol, lloc i data en que s’ha fet, lloc de residencia del Notari i el Col·legi al que pertany.