

INFORMES DEL NOTARIADO FRANCÉS



UINL
XXVII CONGRESO INTERNACIONAL
DEL NOTARIADO

Lima - Pérou
Del 9 al 12 octubre 2013





INFORMES DEL NOTARIADO FRANCÉS

Congreso de UINL
Del 9 al 12 octubre 2013
Lima (Pérou)

> Índice

SOMMAIRE

PRÓLOGO DEL COORDINADOR	13
REFLEXIONES DEL NOTARIADO SOBRE EL DERECHO DE FAMILIA Y DE LAS SUCESIONES FRENTE A LAS NUEVAS RELACIONES SOCIALES	17
INTRODUCCIÓN	19
PRIMERA PARTE	
LA NORMA DE DERECHO EN FRANCIA	23
CAPÍTULO 1	
EL VÍNCULO MATRIMONIAL	23
Sección 1	
El reconocimiento de la pareja por la Sociedad	23
I - La institución: el Matrimonio	23
1° Tradicionalmente	23
2° El Matrimonio para todos	28
3° Las prohibiciones	28
II - El Pacto civil de Solidaridad	28
1° Las condiciones del Pacs	29
2° La formalización del Pacs	29
3° Los efectos del Pacs	29
4° La actualidad del Pacs	30
III - La Unión libre	30
> Índice	3

Sección 2 - La ruptura de la pareja	31
I - El divorcio	32
II - El cometido del notario en el marco del procedimiento de divorcio	34
1º <i>Cometido tradicional del Notario</i>	34
2º <i>El Notario comisionado: auxiliar de justicia</i>	36
CAPÍTULO 2	
LA TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO	38
Sección 1 - El título para heredar	39
I - Calidades necesarias para heredar	39
II - La sucesión ab intestato	40
1º <i>En ausencia de cónyuge</i>	40
2º <i>El cónyuge supérstite</i>	42
III - La sucesión testamentaria	44
1º <i>Forma de las disposiciones de últimas voluntades</i>	44
2º <i>La porción de libre disposición y la legítima</i>	46
IV - El cometido del Notario en la liquidación de las sucesiones	48
1º <i>Las actas</i>	48
2º <i>Los derechos de sucesión</i>	49
3º <i>El Reglamento europeo</i>	50
Sección 2 - La transmisión anticipada del patrimonio	50
I - La donación	51
II - La transmisión inter vivos	52
III - Las transmisiones inter vivos especiales después de la ley de 23 de junio de 2006	53
SEGUNDA PARTE	
EVOLUCIÓN DE LAS RELACIONES SOCIALES Y EXPECTATIVAS DEL NOTARIADO EN MATERIA DE ADAPTACIÓN DE LOS TEXTOS	55
CAPÍTULO 1	
ÓRGANOS DE REFLEXIÓN DEL NOTARIADO	56

Sección 1 - Los congresos de Notarios de Francia	56
La institución	56
Propuestas de los Congresos	56
Sección 2 - Barómetro de los Notarios	64
Sección 3 - Propuestas del Notariado para la elección presidencial	65
En concepto de la Familia	65
En concepto de otros temas	66
Sección 4 - Sondeos	67
Barómetro de imagen de los Notarios	68
Los franceses y las cuestiones de derecho de la vida cotidiana ..	68
CAPÍTULO 2	
ADAPTACIONES DESEADAS	70
Sección 1 - El vínculo matrimonial	70
1º <i>Independencia económica de la mujer: ¿El régimen legal sigue estando adaptado?</i>	71
2º <i>El cambio de régimen.</i>	74
II - La ruptura de la pareja	76
1º <i>Fecha de los efectos del divorcio</i>	76
2º <i>El retroceso de los efectos del divorcio solicitado durante la acción en divorcio</i>	77
3º <i>El juicio de divorcio adquiere un carácter definitivo</i>	78
4º <i>La desjudicialización parcial del divorcio.</i>	78
Sección 2 - La transmisión del patrimonio	80
I - Alargamiento de la vida	80
1º <i>Las nuevas solidaridades familiares</i>	81
II - Cuestionamiento de la legítima	83
1º <i>¿A favor o en contra de la legítima?</i>	84
2º <i>El mantenimiento de la legítima frente al reglamento europeo....</i>	84
3º <i>Conclusión</i>	86

Sección 3 - Las nuevas composiciones familiares	86
I - La situación de los cónyuges	87
1 ° <i>En el momento de la ruptura de la pareja</i>	87
2° <i>Normas de imputación de las donaciones anteriores</i>	87
II - El reconocimiento del hijastro	88
Sección 4 - Prueba de la calidad de heredero	88
I - El certificado sucesorio europeo	88
II - La inscripción al margen en el extracto de la Partida de nacimiento	90
CONCLUSIÓN	91
DESEOS	91
1 - Para la creación de nuevas solidaridades familiares	91
2 - Para la facilitación de la transmisión familiar	92
3 - Para una mayor seguridad en la búsqueda de los herederos ..	92
RESUMEN	93
1 - LA NORMA DE DERECHO EN FRANCIA	93
<i>El Matrimonio</i>	93
<i>El PACS, Pacto civil de solidaridad</i>	94
<i>La unión libre</i>	94
2 - EVOLUCIÓN DE LAS RELACIONES SOCIALES	94
DESEOS DE LA DELEGACIÓN FRANCESA	97
1er deseo - Para una mayor seguridad en la búsqueda de los herederos	97
2º deseo - Para la facilitación de la transmisión familiar	97
3er deseo – Para la creación de nuevas solidaridades familiares ..	98

SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO: LA NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN	99
INTRODUCCIÓN	101
PRIMERA PARTE LA SEGURIDAD JURÍDICA BASADA EN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	105
CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	105
Sección 1	
El reconocimiento de la pareja por la Sociedad.....	105
I - Diferentes tipos de catastros	105
1° <i>Catastro jurídico</i>	105
2° <i>Catastro fiscal</i>	112
II - Diferentes medios técnicos	114
1° <i>Catastro convencional</i>	114
2° <i>La ortofotografía</i>	117
3° <i>Las imágenes de satélite</i>	119
Sección 2 - Identificación del grupo de inmuebles y del complejo inmobiliario.....	120
I - Designación del inmueble del complejo inmobiliario al que se aplica el inventario descriptivo de división	122
II - Creación de lotes	122
1° <i>Determinación de las fracciones de inmuebles que forman un lote</i>	123
2° <i>Identificación de cada fracción</i>	123
3° <i>Indicación de la parte proporcional de las partes comunes comprendida en cada fracción</i>	123
4° <i>Numeración de los lotes</i>	124

Sección 3 - Amojonamiento de las propiedades contiguas	125
CAPÍTULO 2	
INSTRUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS	127
Sección 1	
Verificación de la identidad de las partes en el contrato	127
I - Personas físicas	127
1° Estado civil de las personas de nacionalidad francesa	127
2° Estado civil de los extranjeros	127
II - Personas jurídicas	129
1° Personas jurídicas con domicilio social en Francia	129
2° Personas jurídicas con domicilio social en el extranjero	130
Sección 2 - Verificación de la capacidad y de los poderes de las partes en el contrato	132
I - Personas físicas	132
1° Verificar la capacidad para contratar	132
2° Verificación de la perfecta comprensión por las partes de las cláusulas del contrato	134
3° Verificación de la existencia y de la regularidad de los poderes	135
4° Verificación del estado y de la capacidad de los extranjeros	136
II - Personas jurídicas	139
1° Sociedades afectadas por un procedimiento concursal	139
2° El representante legal de la sociedad y sus poderes	140
CAPÍTULO 3	
LA ESCRITURA PÚBLICA GUARDIANA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA	140
Sección 1 - Definición de autenticidad	140
Sección 2 - Virtudes de la escritura pública	142
I - Fuerza probatoria de la escritura pública	142
II - Fuerza ejecutoria de las escrituras públicas	143

Sección 3 - La escritura pública electrónica mediante firma electrónica	145
Sección 4 - Sólo un documento recibido por un notario puede dar lugar a las formalidades de publicidad registral	147
CAPÍTULO 4	
EL INSTRUMENTO QUE GARANTIZA LA SEGURIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO: EL REGISTRO PÚBLICO	
	149
Sección 1 - Diferentes tipos de registros públicos	149
Sección 2	
Atribución de los derechos por la publicidad registral	151
Sección 3	
Consolidación de los derechos por la publicidad registral	154
Sección 4	
Modernización de los servicios de la publicidad registral	155
SEGUNDA PARTE	
LA SEGURIDAD JURÍDICA BASADA EN LA INFORMACIÓN Y LA PREVENCIÓN	
	159
CAPÍTULO 1	
NECESIDAD DE UNA AUDITORÍA JURÍDICA Y TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE	
	159
Sección 1	
Determinación material del inmueble vendido	159
Sección 2 - Auditoría técnica del bien inmueble	161
Sección 3	
Entorno jurídico del inmueble vendido	167
I - Influencia de las normas que rigen el urbanismo	167
1º <i>Reglamento francés de urbanismo</i>	168
2º <i>Plan local de urbanismo</i>	168
3º <i>Zonas operativas</i>	168
II - Influencia de las normas que rigen el medio ambiente	168

1° Exigencias vinculadas a los riesgos	168
2° Exigencias vinculadas a la protección de la fauna y la flora . . .	169
3° Exigencias vinculadas a la calidad de vida y a la salud pública	
170	
III - Derechos de tanteo a favor de las entidades públicas	170
IV - Naturaleza del bien vendido	171
1° Solar	171
2° Inmueble edificado	172
V - Derechos privativos o colectivos que tienen por objeto	
el inmueble vendido	175
1° Inmueble alquilado	175
2° Acreedores inscritos sobre el inmueble	176
3° Servidumbres vinculadas al inmueble	177
4° Inmueble incluido en una parcelación	177
5° Cesión de un lote de copropiedad	178
Sección 4	
Justificación del Derecho de propiedad del vendedor	178
CAPÍTULO 2	
NECESIDAD DE REGULAR LA OBTENCIÓN DE UN CRÉDITO	
INMOBILIARIO	179
II - ¿Prestar según el valor especulativo de un bien inmueble o	
prestar según la capacidad financiera del prestatario?	184
Sección 2 - Necesidad de regular la obtención de un crédito	
inmobiliario	187
I - Información y capacidad de endeudamiento del prestatario .	187
II - Tipos de interés del crédito	194
Sección 3 - La hipoteca recargable	195
I - Características	195
II - Coste	199
CAPÍTULO 3	
EL NOTARIO, UN ACTOR DE LA REGULACIÓN Y DE LA	
SEGURIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO	200

Sección 1- Un profesional bipolar	200
1° Un empleado público	200
2° Un profesional liberal	201
Sección 2 - Ámbito de competencia reservado	202
1° Profesional competente: necesidad de una formación de calidad...	203
2° Unas tarifas únicas, un acceso igualitario al derecho para todos...	204
Sección 3 - Una profesión regulada	205
1° Deontología, una obligación general de corrección.	205
2° Organización profesional	207
3° El deber de asesoramiento es un deber profesional obligatorio que el notario no puede eludir bajo ningún pretexto, independientemente de la naturaleza de su intervención.	209
Sección 4 - Cometidos del notario	210
1° El instructor de la ley	210
2° El conservador de la memoria de las familias	213
3° El notario, un recaudador de impuestos	214
BIBLIOGRAFÍA	217
RESUMEN:	
SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO: NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN	219
DESEOS CONGRESO DE LIMA	223
1 ^{er} deseo - La seguridad del mercado inmobiliario por la expedición de un título	223
2° deseo - La seguridad del mercado inmobiliario por la escritura pública	223
3 ^{er} deseo - La seguridad del mercado inmobiliario por la regulación y la transparencia	224

PRÓLOGO DEL COORDINADOR

Un congreso de la UINL es una tradición trienal pero también una invitación a volver a tratar los grandes temas que el notariado puede plantear en todo el mundo.

En este año 2013 se proponen la familia y los bienes inmuebles y todo el reto es para los ponentes nacionales que tienen que aceptar con actualidad el sentido de esta nueva visita.

La familia merece reflexiones y estudios renovados sin cesar: el primer tema invita a inclinarse sobre las «Reflexiones del Notariado sobre el derecho de familia y de sucesiones frente a las nuevas relaciones sociales».

La atención y la prudencia siempre son necesarias cuando se trata de la familia.

Es una institución universal e intemporal, un lugar de acogida, de educación y de amor, que Nathalie Andrier, notaria en Annemasse ha analizado desde una perspectiva actual teniendo en cuenta una sociedad que evoluciona y sigue orientaciones muy diferentes según los continentes y los países.

La dificultad estriba en conocer bien nuestras instituciones jurídicas sobre la familia, el matrimonio en primer lugar, y preguntarse si los marcos tradicionales pueden adecuarse hasta el infinito a situaciones para las cuales no estaban previstos inicialmente.

¿Los nuevos modos de conyugalidad tienen la misma fuerza, los mismos objetivos?

¿Cómo va a guiar el notario a sus clientes en la elección de la estructura que debe tener su familia si el matrimonio, la institución fundamental de la familia y de la procreación, sirve hoy de marco de acogida para parejas del mismo sexo?

¿Qué papel se debe dar al pacs, cuya amplia utilización olvida curiosamente el estado precario del cónyuge abandonado unilateralmente?

Por último, ¿qué ocurre con la utilización residual del estatus del concubinato hoy legalmente definido, que salvaguarda algunos efectos limitados de protección elementales como el derecho a la vivienda?

La reflexión francesa desarrollada por Natalie Andrier ocupará un lugar central y se unirá a las procedentes de todo el mundo en el centro del congreso de Lima.

Se analizarán en su intimidad todas las civilizaciones, en sus historias y tradiciones, la de la vida de los hombres y mujeres, la acogida de los hijos y el acompañamiento afectivo que necesitan a lo largo de toda su educación hacia su propia vida de adulto.

A Matthieu Devynck, notario en París, se le ha confiado el tema II: «Seguridad jurídica del mercado inmobiliario, necesidad de instrumentos de regulación».

Retendremos como primera aproximación la seguridad jurídica y la regulación. Pero, inmediatamente después, destacaremos el mercado inmobiliario y la necesidad de su existencia en las economías modernas de todo el mundo.

El reto para una mirada notarial plena de juventud, consistirá en desarrollar todo el conocimiento técnico de nuestro sistema francés, pero Matthieu Devynck ha sabido sobrepasar este mero aspecto formal para alcanzar una visión más internacional.

Y si, después de todo, ¿nuestro sistema, más allá de su normativa un poco tupida que regula las transacciones inmobiliarias en nuestro país debería afirmarse con confianza?

¿De dónde proceden estos títulos de propiedad prácticamente sin ningún contencioso y en la ignorancia del seguro de título y de su coste, que sin embargo está tan difundida en otros sistemas? De la existencia de un fichero inmobiliario que existe desde hace casi setenta años, alimentado únicamente por las escrituras públicas (notariales, decisiones judiciales o funcionarios ministeriales, etc.).

La seguridad jurídica y la autenticidad están de acuerdo en este caso en la búsqueda y la correcta aplicación de los puntos de fondo y de forma que el notario va a garantizar, y todo ello en una búsqueda perpetua de modernidad con las transmisiones digitalizadas hacia lo que se ha convertido en la actualidad el servicio público de la publicidad registral.

Así, el informe va a hacer viajar al lector en el laberinto del sector inmobiliario en Francia bajo la batuta del notario, cuya responsabilidad profesional aquí no tiene límites para alcanzar el resultado de la expedición

de un título que establezca el derecho de propiedad del comprador, ya que la seguridad financiera también está asegurada por los movimientos de fondos vinculados (pago del precio, pago de la fiscalidad al estado, etc.).

A menudo, para una venta se dice «una llave, un precio». Actualmente podemos decir «una vivienda, una transferencia bancaria segura», mientras la seguridad de las transacciones inmobiliarias consolida el mercado inmobiliario por su seguridad jurídica

Damos las gracias a nuestros dos ponentes franceses por presentarnos la situación francesa actual sobre estos dos temas y convertirse en los representantes en este gran encuentro del 27º congreso de la UINL.

Será pues en Lima, en Perú, en este país remoto donde nuestros ojos, como los de los navegantes, estarán dirigidos hacia la inmensidad del gran Océano Pacífico, denominado así por Magallanes debido a la calma de las travesías que realizó.

Que esta llamada hacia el mar abierto del derecho mundial, transportada por las olas tranquilas de los argumentos contradictorios y complementarios que desarrollará cada uno, colme el apetito de descubrimientos y de intercambios de los ochenta y cuatro países que componen la UINL.

*Pascal Chassaing, notario en París
Coordinador para Francia
y coordinador mundial para el tema I*