

Los ciudadanos que participan en la compraventa de un inmueble contarán con el asesoramiento imparcial del notario de su ciudad de residencia.



LOS NOTARIOS EUROPEOS FACILITAN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

LA compra de una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de una persona. La movilidad dentro de la Unión Europea ha multiplicado la adquisición de inmuebles entre ciudadanos de unos Estados y otros, suscitando múltiples dudas y problemas jurídicos, así como costosos desplazamientos. Los notarios de Europa, conscientes de esta realidad, han puesto en marcha el proyecto EUFides, para que estas transacciones se realicen de la forma más rápida y sencilla posible, con la máxima seguridad jurídica.

MARÍA TERESA MIELGO

LA piedra angular sobre la que se ha edificado EUFides es el asesoramiento imparcial, al que están obligados los notarios, que prestarán a las diferentes partes implicadas en una operación inmobiliaria con cariz transnacional.

Siguiendo los designios de la Comisión Europea, en su propósito de configurar un espacio común de Justicia, esta herramienta de cooperación notarial europea trata de solventar los grandes interrogantes que en materia inmobiliaria asolan a los ciudadanos que desean adquirir o vender alguna propiedad en otras latitudes de la Unión distinta a su lugar de residencia. Entre otras, dónde inscribir el inmueble; qué impuestos y trámites deben realizarse; con qué autoridades han de contactar; si el bien está sujeto a cargas hipotecarias o, en su defecto, cómo comprobar que está libre de deudas; qué derechos le amparan si se genera algún tipo de conflictividad legal, así como supuestos específicos de cada interviniente en función, por ejemplo, de su estado civil –a quién corresponde la identidad real de la propiedad en el seno de un matrimonio o si es necesario el consentimiento del cónyuge en caso de futuras ventas

Ventajas para los ciudadanos

LAS ventajas de que las partes implicadas en la compraventa de un inmueble se sirvan del Proyecto EUFides de cooperación notarial se pueden resumir en tres. De un lado, el asesoramiento combinado de los notarios, funcionarios públicos, con amplios conocimientos jurídicos en Derecho, desde el internacional privado al contractual, pasando por las leyes de protección de los consumidores, las normas fiscales y administrativas..., además del Derecho de familia, sucesorio y de sociedades, que también pueden tener protagonismo en estas operaciones. En segundo lugar, los beneficios derivados de la intervención notarial y de la escritura pública, que se mantienen en toda su dimensión con la colaboración entre notarios europeos. Y, finalmente, las ventajas asociadas a un intercambio electrónico de datos que preserva todas las exigencias de protección de la información personal y que se canaliza mediante una red telemática altamente sofisticada y eficaz.



The screenshot shows the 'Notaries of Europe' website. The main navigation bar includes 'About Us', 'The Notary's Role', 'EU Topics', 'Services', 'News', and 'Events'. The 'Services' section is active, with a sub-menu for 'SERVICES FOR CITIZENS' including 'Successions in Europe', 'European Directory of Notaries', 'EUFides', 'SERVICES FOR NOTARIES', and 'ENR (European Notarial Network)'. The main content area features a large image of a hand holding a model house with the 'EUFIDES' logo and the tagline 'Facilitating Cross-Border Real Estate Transactions in Europe'. Below this, there is a section titled 'Living and owning in a more unified Europe...' with a video player and a list of frequently asked questions.

Para lograr una mayor seguridad y menores costes la cooperación entre notarios se hará casi exclusivamente por vía electrónica.

o adquisiciones– o ante situaciones de cesión hereditaria del bien por fallecimiento.

De este modo, en lugar de que los ciudadanos tengan que ponerse en contacto personalmente con un

Con EUFides, los ciudadanos podrán beneficiarse de la cooperación entre varios notarios establecidos en países diferentes que trabajarán juntos

notario que ejerza en el Estado miembro en el que esté situado el bien inmueble en el que estén interesados, podrán beneficiarse de la cooperación entre varios notarios establecidos en países diferentes que trabajarán juntos para tramitar el mismo expediente.

¿Cómo funciona EUFides? Con EUFides, los ciudadanos europeos podrán elegir un notario en su país de origen o residencia cuando compren un bien inmueble en el extranjero.

Así, el vendedor y/o el comprador se pondrán en contacto con el notario de proximidad que hayan elegido.

El notario de proximidad responderá a las preguntas que correspondan a su competencia y tomará nota de aquellas que deberá plantear al notario del lugar donde se ubique el inmueble.

A continuación, facilitará al notario donde esté el inmueble toda la información que este necesite para redactar los términos del contrato. Además, le remitirá un “documento de notificación” en el que señalará las dudas jurídicas que susciten la aplicación del Derecho del lugar del inmueble que regirá el contrato, y facilitará las informaciones necesarias a los clientes.

Una vez recibido el borrador del contrato y el documento de notificación del notario del país del inmueble, volverá a ponerse en contacto con el vendedor y/o con

El objetivo del proyecto es que cualquier ciudadano europeo pueda comprar un inmueble en otro Estado miembro con la mayor seguridad jurídica y los mínimos desplazamientos.



La firma electrónica notarial traspasa fronteras

EL Proyecto EUFides también supone la constatación de la relevancia del uso de la firma electrónica para preservar aspectos como la integridad, el no repudio y la confidencialidad de los documentos, así como de la consolidación de las redes telemáticas que utilizan los notarios europeos y su paulatina compatibilidad tecnológica. En la consecución de estos dos objetivos juega un papel relevante otra iniciativa del Consejo de Notariado de la Unión Europea (CNUe), denominada Bartolus, liderada por los Notariados alemán, francés, italiano y español, por la que se ha puesto en funcionamiento una plataforma de validación en línea capaz de tratar las diversas particularidades de los certificados y los distintos formatos de firma electrónica utilizados por los notarios de los cuatro grandes socios de la zona del euro. El resto de países europeos están ya en fase de incorporación a esta red y recibiendo los pertinentes certificados de calidad y de homologación a Bartolus para configurar un nuevo espacio telemático notarial común en la Unión Europea.



El Consejo de Notariados de la Unión Europea ha editado un video explicativo que puede verse en español, inglés, francés e italiano en <http://www.notaries-of-europe.eu/index.php?pageID=8026>



el comprador para hablar sobre el proyecto y la situación jurídica en profundidad. Dichos consejos se referirán no solo a las cuestiones jurídicas, sino también a las consecuencias potenciales que la compra o la venta de un bien inmueble pueden tener en la legislación de origen, como pueden ser los efectos fiscales en materia de régimen matrimonial. De este modo, tanto el vendedor como el comprador se beneficiarán de los consejos combinados de los dos expertos en el

Los notarios de Europa

EN la Unión Europea 21 Estados tienen sistemas notariales. Este modelo de seguridad jurídica preventiva es mayoritario en el mundo, ya que lo utiliza el 70 por ciento de la población mundial.

La función primordial del notario es el asesoramiento imparcial y el control estricto de la legalidad.

El modelo notarial tiene como pilar la escritura pública, un documento con fuerza ejecutiva, y que constituye una prueba privilegiada en juicio. Se puede afirmar que la escritura pública es en el tráfico ordinario lo que la sentencia en el contencioso. A diferencia de los contratos privados, la fuerza ejecutoria que se atribuye a los documentos públicos notariales, permite que las partes contratantes obtengan directamente la ejecución de sus obligaciones recíprocas ante los tribunales. El documento público notarial también tiene una eficacia que trasciende a terceros. En el sistema notarial prima la seguridad jurídica preventiva frente a los otros existentes en el mundo, que suelen recurrir a la contratación de seguros y a la intervención judicial en caso de conflicto. Más información sobre los notarios de Europa en <http://www.cnue.be/>

ámbito de la transacción transfronteriza.

En virtud de la cooperación entre notarios, la venta transfronteriza se formalizará mediante una única escritura pública. El notario de proximidad y el notario del Estado donde radique el inmueble se asegurarán de que todos los documentos necesarios se trasladen al registro de la propiedad del lugar en el que se encuentre el bien.

Ambos se encargarán de todos los trámites administrativos que impongan los Estados miembros para proteger los intereses de los ciudadanos. Dicho trámite pueden incluir la notificación a las autoridades fiscales; la solicitud de derechos preferentes ante los municipios y –en algunos Estados miembros– la recaudación de tasas por la compra de un terreno.

Tecnología y cooperación. EUFi-des explota tecnologías punteras para conciliar la eficacia práctica, la seguridad y la protección de los datos. Para permitir una transfe-

rencia rápida de los datos, la cooperación entre el notario de proximidad y el notario donde radique el inmueble se realizará casi exclusivamente por medios telemáticos.

La transmisión electrónica de los datos requiere de una total protección de estos. Los Notarios de Europa han adoptado las disposiciones necesarias para garantizar un nivel extremadamente elevado de protección de datos y de confidencialidad. De hecho, las reglas profesionales restringen considerablemente el acceso a los datos sobre clientes conservados por el notario. Además, se apoyan en su experiencia y en realizaciones concretas que han permitido el desarrollo de tecnologías de verificación de firmas



Los notarios informarán al comprador y al vendedor de las consecuencias fiscales y patrimoniales de la transacción en sus respectivos países



Los notarios europeos que colaboren en una compraventa informarán a los ciudadanos de las leyes que les afecten y de las consecuencias jurídicas y fiscales.

electrónicas, que garantizan el control de la identidad de los firmantes y que no se modifique el documento entre su firma y su recepción.

EUFides, asimismo, responde al objetivo de una Europa moderna y cada vez más integrada, con un mercado interior dinámico y que fomente, al unísono, tanto los flujos empresariales, económicos, comerciales e inversores supranacionales –imprescindibles para apuntalar la unificación mercantil del espacio común–, como la movilidad ciudadana europea, en cumplimiento del mandato comunitario de libre circulación de personas. Un contexto, el de más Europa, en el que, obviamente, también hay que enmarcar las transacciones inmobiliarias, un segmento de actividad que, además, demanda mayores cuotas de cooperación profesional en todos los ámbitos pero, en especial, en el jurídico, con la finalidad de garantizar los indispensables controles de legalidad que requieren las compraventas transfronterizas de inmuebles, especialmente en los casos en los que se conjugan operadores residentes en dos o más países de la Unión. Precisamente, el principio rector del ejercicio notarial. ■

PALMIRA DELGADO

EUFides, paso definitivo hacia la circulación de documentos públicos en la UE



Si hay un aspecto que caracteriza a la sociedad del siglo XXI son los grandes movimientos de personas a lo largo de la geografía del planeta. Bien por motivos de ocio, de trabajo o de ciclo vital personal, el cambio de país de residencia ha dejado de ser un fenómeno anecdótico para convertirse en un hecho habitual cada vez más frecuente.

Ello es especialmente llamativo entre los nacionales de países integrantes de la Unión Europea, sin duda propiciado por la eliminación de las barreras administrativas de todo tipo que conlleva la misma. Pero la valoración positiva que merece esta realidad a todos los niveles, desde los más inmediatos económicos a los más intangibles culturales, no puede llevarnos a ignorar los problemas prácticos internos que este movimiento masivo de ciudadanos plantea a los distintos Gobiernos. Y uno de esos problemas fundamentales es su articulación jurídica.

Así, en primer lugar, el movimiento del ciudadano conlleva el de su ley personal, pues esta viene determinada por su nacionalidad, en la mayoría de los ordenamientos jurídicos. Es evidente la dificultad que supone para los países receptores de emigración permanente, estacional u ocasional, no ya conocer, sino aplicar normas jurídicas extranjeras, proporcionado en base a ellas tutela judicial efectiva, y de ahí que cada vez tenga más empuje un movimiento legislativo que tiende a ampliar los supuestos regidos por la ley de la residencia habitual, limitando los regulados por la ley personal.

Pero ley de nacionalidad y ley de residencia habitual no son las únicas a tener en cuenta cuando nos encontramos ante un supuesto internacional: hay ámbitos estrechamente ligados a la soberanía del Estado nacional,

como es la propiedad de los inmuebles y normas de transmisión de la misma, que se rigen por la ley de situación del mismo.

En la práctica no es extraño encontrarnos con supuestos muy complejos en los que confluyen tres o más ordenamientos jurídicos distintos. Imaginemos el caso de una pareja de ciudadanos franceses, residentes en Francia, que pretenden comprar un apartamento en la Costa Blanca a una viuda holandesa residente en España, cuyo marido ha fallecido recientemente en España. La ley francesa se aplicará a la capacidad y en su caso régimen económico matrimonial o situación de convivencia de los compradores franceses, la transmisión de la propiedad sobre el inmueble se regirá por el Derecho español, y la capacidad de la vendedora y las normas de la sucesión del propietario fallecido por el Derecho holandés. Con un poco de imaginación el supuesto puede complicarse aún más, si no hasta el infinito, si hasta muy lejos, sobre todo si también tenemos en cuenta la aplicación de las normas fiscales.

Y la complejidad no es en muchos casos sólo jurídica, sino también práctica. Supongamos que los compradores franceses por motivos de trabajo deben volver a su país

aplicable a un determinado negocio. También el Atlas Notarial Europeo que informa a los ciudadanos de los notarios que ejercen en cada localidad indicando además las lenguas en las que pueden atenderles. E incluso el nuevo programa de formación notarial en Derecho Internacional y especialmente en Derecho de la Unión Europea, en cuyo impulso y financiación ha tenido un papel destacado la misma Comisión Europea, reconociendo el papel fundamental del Notariado en la integración jurídica europea.

EUFides no es un solo paso más, sino que, integrando todos estos instrumentos, es el paso definitivo que permitirá a los ciudadanos concluir sus negocios jurídicos con plenas garantías sin tener que desplazarse de su lugar de residencia, independientemente del lugar de situación de los bienes afectados, y pudiendo elegir libremente el notario al que acudir. En una primera fase, nace circunscrito al ámbito inmobiliario, pero es tal su potencialidad que puede extenderse a cualquier materia propia de la intervención notarial. Ha supuesto el desarrollo de una plataforma telemática a la que acceden todos los notarios europeos y que permite no sólo el intercambio de información con absoluta

seguridad y confidencialidad, sino incluso la circulación del documento público electrónico con plenas garantías. A través de la misma se ha llevado a cabo un proyecto piloto entre España y Holanda concluyendo con la inscripción con éxito y

El Consejo de Notariados de la Unión Europea adoptó un acuerdo de gran trascendencia: la puesta en marcha de este proyecto de cooperación notarial

y que la viuda holandesa es de avanzada edad no siéndole posible desplazarse de su lugar de residencia.

Para dar una adecuada respuesta a estos problemas de los ciudadanos, el Consejo de Notariados de la Unión Europea adoptó en la Asamblea que tuvo lugar en Tallin el 29 de junio pasado un acuerdo de gran trascendencia: la puesta en marcha del proyecto de cooperación notarial denominado EUFides.

El Notariado europeo había venido desarrollando desde hacía tiempo diversas herramientas todas ellas dirigidas a potenciar la libre circulación del documento público notarial en el espacio jurídico común europeo. Como la Red Notarial Europea, donde puntos de contacto en cada país dan a conocer a los notarios de otros países sobre la legislación

en un tiempo record del documento público autorizado por el notario español en el Kadaster holandés y el documento público autorizado por el notario holandés en el Registro de la Propiedad español.

EUFides es una realidad que los ciudadanos europeos tienen hoy en día a su disposición. De ahí el carácter histórico de este acuerdo, especialmente impulsado por el Notariado español, que hace efectiva gracias a la colaboración entre notarios la vieja aspiración de la libre circulación del documento público en el espacio común europeo de libertad, seguridad y justicia.

Palmira Delgado es delegada de Asuntos Internacionales del Consejo General del Notariado. Decana del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha.