



## Reforzar la cooperación entre los notarios europeos:

### Una ventaja para los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias transnacionales

## Proyecto "EUFides"

### I. Vivir y ser propietario en una Europa cada vez más unida...

En el seno de la Unión Europea cada vez más ciudadanos intervienen en relaciones jurídicas transfronterizas. La creciente movilidad de los europeos va a la par de la compra de bienes inmuebles en el extranjero, ya sea en el lugar de trabajo o en el lugar de vacaciones.

Para adquirir un bien inmueble, el vendedor y el comprador deberán recurrir a un profesional del Derecho que les asesorará en profundidad sobre los aspectos jurídicos asociados a la compra y a la posesión de un bien inmueble, como puede ser:

- ¿Dónde debo inscribir mi propiedad?
- ¿A qué impuestos estoy sujeto cuando vendo o compro una propiedad?
- ¿Debo ponerme yo en contacto con la administración tributaria?
- Además de la administración tributaria, ¿debo ponerme en contacto con otras administraciones?
- El bien inmueble que me interesa podría estar sujeto a un crédito hipotecario. ¿Cómo puedo asegurarme de ello y cómo puedo verificar que no está ya hipotecado?
- ¿Cuáles son mis derechos en caso de que haya defectos de construcción?
- Estoy casado. ¿Cuáles serán las consecuencias en el patrimonio de mi pareja y en mi patrimonio personal? ¿Quién heredará dicho bien inmueble cuando yo fallezca?

### II. Más fácil gracias a los notarios europeos

Los notarios europeos tienen una larga experiencia en relación con todas estas preguntas, y muchas más. Habida cuenta de que la mayoría de las cuestiones se refieren a la propiedad y se rigen, por tanto, por la ley aplicable del Estado miembro de la Unión Europea donde se encuentra el bien, muchos Estados miembros, para garantizar la seguridad jurídica, han preferido confiar la exclusividad de esta misión al notario.

Gracias al [anuario de los notarios de Europa](#), los ciudadanos pueden localizar a un notario que hable su lengua en cualquier país de Europa. Este notario le prestará asesoramiento jurídico.

Además, para responder a las preguntas y dudas de los ciudadanos, en los 21 Estados miembros de la Unión Europea que siguen el sistema notarial, los notarios pueden utilizar la Red Notarial Europea



(RNE), que les ofrece el asesoramiento de un notario local cuando tiene que intervenir en un acto o negocio afectado por el Derecho extranjero. Más información en: <http://www.notaries-of-europe.eu/fr/services/services-pour-les-notaires/reseau-notarial-europeen>

### III. Ahora todavía más fácil: EUFides

Con EUFides, los Notarios de Europa ponen en marcha una herramienta suplementaria para facilitar la compra transfronteriza de bienes inmobiliarios. De este modo, en lugar de que los ciudadanos tengan que ponerse en contacto personalmente con un 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.

Con EUFides, los ciudadanos europeos podrán elegir un notario en su país de origen o residencia cuando compren un bien inmueble en el extranjero. Las ventajas son las siguientes:

- El ciudadano puede mantener una relación directa con un notario de su lugar de residencia o de origen: el *notario de proximidad*. Las relaciones notario-cliente se basan en la confianza del segundo en los servicios del primero. En todos los casos, el notario tiene la obligación legal de cumplir su deber con total independencia e imparcialidad.
- Las partes pueden solicitar consejos a su notario de proximidad sobre las repercusiones de las transacciones transfronterizas en su país de residencia. Las transacciones inmobiliarias transfronterizas pueden tener efectos tributarios o depender de cuestiones previas en materia de sucesión o de Derecho matrimonial que depende del Derecho del país de residencia de las partes (restricciones al Derecho de disposición, etc.).
- La consulta con un notario de proximidad interesa a ambas partes, comprador y vendedor, ya que evitarán gastos de desplazamiento. Por otra parte, el hecho de que las partes puedan consultar con un notario que habla su lengua constituye una ventaja importante para comprender el expediente en el que se aplica un Derecho que, en ocasiones, es muy diferente del de su país de residencia.

### IV. ¿Cómo funciona EUFides?

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 a 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 registrará 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 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 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.

Si desea ampliar esta información: <http://www.notaries-of-europe.eu/fr/services/services-pour-les-citoyens/eufides>

## V. Contexto técnico

EUFides explotará tecnologías punteras para conciliar la eficacia práctica, la seguridad y la protección de los datos. Para permitir una transferencia 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 adoptarán 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.

Los Notarios de Europa se apoyarán en su dilatada experiencia y en realizaciones concretas que han permitido el desarrollo de tecnologías de verificación de firmas electrónicas, que garantizan el control de la identidad de los firmantes y que no se modifique el documento entre su firma y su recepción.