

Početna stranica>Registri – poslovni registri, registri nesolventnosti i zemljišne knjige>**Zemljišne knjige u zemljama EU-a**
Registros de la propiedad en los países de la UE

Francuska

Por razones históricas, en Francia existen dos sistemas registrales inmobiliarios: el sistema ordinario y el que rige en los departamentos de Bajo-Rin, Alto-Rin y Mosela.

En estos departamentos, la publicidad registral está ligada al Registro de la Propiedad de Alsacia-Mosela (*livre foncier*), que corre a cargo de unas oficinas registrales específicas (*bureaux fonciers*); en el resto de Francia, la publicidad registral corre a cargo de los servicios de registro de la propiedad inmobiliaria (*services de publicité foncière*), que son responsables del Registro de la Propiedad General (*fichier immobilier*).

¿Qué información ofrecen ambos Registros de la Propiedad?

El Registro de la Propiedad General da fe registral sobre documentos.

A título ilustrativo, se publican en este Registro los documentos de transmisión de la propiedad de un bien inmueble (por ejemplo, compraventas o divisiones) aun cuando sean con condición, los documentos de transmisión o constitución de un derecho real (por ejemplo, donaciones o cesiones del usufructo sobre un inmueble), las resoluciones judiciales sobre un inmueble, las resoluciones administrativas que limiten el derecho a disponer del mismo, los arrendamientos de larga duración, las cláusulas que limitan el dominio (por ejemplo, la prohibición de enajenar el bien), las garantías constituidas en relación con un inmueble (por ejemplo, hipotecas y la mayor parte de los derechos preferentes).

El Registro de la Propiedad de Alsacia-Mosela da fe registral, en cambio, sobre derechos.

Se inscriben en este Registro los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, que pueden derivarse de negocios jurídicos documentados o de situaciones de hecho (usucapión o accesión). Se inscriben también, por ejemplo, el derecho de superficie y los demás derechos reales procedentes de un arrendamiento, el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, los derechos preferentes, las hipotecas, los derechos de arrendatarios y arrendadores en arrendamientos de doce años, los derechos que nazcan de resoluciones judiciales, etc.

Cómo consultar ambos Registros de la Propiedad

Al margen de los departamentos de Bajo-Rin, Alto-Rin y Mosela, el Registro de la Propiedad General lo administran en Francia los servicios de registro de la propiedad inmobiliaria, que son independientes entre sí. Francia ha ido reduciendo gradualmente el número de estos servicios en territorio francés; ha pasado de tener 354 no hace demasiado a tener en la actualidad 120.

Quien quiera obtener información sobre la situación jurídica de un bien inmueble debe presentar una solicitud al servicio de registro de la propiedad inmobiliaria al que esté adscrito el inmueble. Se puede pedir información sobre quiénes han sido todos los propietarios de ese inmueble y el precio de las distintas compraventas. Los servicios de registro entregan al solicitante los datos y las copias de los documentos que obren en poder del Registro de la Propiedad General respecto de un inmueble o una persona propietaria de un inmueble de su demarcación. El servicio que prestan no es gratuito. El precio que debe pagarse varía en función del número de datos y documentos solicitados. La información registral no se encuentra aún centralizada. En consecuencia, para informarse sobre inmuebles situados en demarcaciones distintas, es preciso presentar una solicitud a cada servicio de registro de la propiedad inmobiliaria competente.

El Registro de la Propiedad General está completamente informatizado. En el contexto de un proceso de informatización que se está extendiendo, una parte de los notarios franceses puede consultar directamente la información que obra en poder de los servicios de registro de la propiedad inmobiliaria a través de un servidor que gestiona el Consejo Superior del Notariado (*Conseil supérieur du notariat*). Este acceso directo a los datos del Registro de la Propiedad General no se ha concedido a otros profesionales del Derecho, ni, por supuesto, a los particulares.

En lo que se refiere a los departamentos de Bajo-Rin, Alto-Rin y Mosela, el Registro de la Propiedad de Alsacia-Mosela se informatizó por completo en 2008. La consulta de los datos del Registro de la Propiedad de Alsacia-Mosela y del repositorio de documentos, sea físicamente o digitalmente, es gratuita. Se puede solicitar a la secretaría o a la entidad administradora una copia de los datos que se consulten. La entidad administradora envía estas copias con valor meramente informativo. Este servicio no es gratuito.

La extensión del derecho a consultar la información registral varía según quién lo solicite. Algunos profesionales, como los notarios, gozan de un derecho de consulta más amplio: pueden buscar datos tanto de personas como de inmuebles en la totalidad de la información que obre en el Registro. También pueden buscar por nombre otros profesionales, como los abogados, así como quienes tengan un título ejecutivo o una autorización judicial. La búsqueda por inmueble no está restringida.

Última actualización: 01/03/2023

El Estado miembro correspondiente realiza el mantenimiento de la versión de esta página en la lengua nacional. El correspondiente servicio de la Comisión Europea se encarga de las traducciones. Es posible que las traducciones aun no reflejen algunos de los cambios que la autoridad nacional competente haya hecho en la versión original. La Comisión Europea no asume ninguna responsabilidad con respecto a cualquier información o dato incluido o citado en este documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.