

## DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN FRANCIA DESPUES DE 1955

La publicidad inmobiliaria es el conjunto de reglas, técnicas y modalidades de implantación de aquellas para, con fuerza legal, asegurar la recolección, la conservación y la entrega de informaciones jurídicas sobre los inmuebles (derechos reales principales y accesorios y, algunos derechos personales representativos de gravámenes importantes).

Al permitir determinar con precisión y consolidar la situación jurídica de los inmuebles y el patrimonio inmobiliario de las personas, la publicidad inmobiliaria es absolutamente necesaria para garantizar la seguridad de las transacciones relativas a los bienes pero, también, del crédito que garantizan los mismos.

Los decretos del 4 de enero de 1955 y 14 de octubre del mismo año tienen un alcance jurídico en cuanto a la obligación de la inscripción y publicidad de nuevas actas, privilegios, todas las hipotecas así como varias mejoras reglamentarias y, también, un alcance técnico para aumentar la eficiencia y la seguridad de la documentación inmobiliaria, tal como lo siguiente:

- Lo más importante es la creación e implantación de un registro inmobiliario, instrumento moderno de publicidad y búsqueda.
- Las demás medidas establecen las obligaciones materiales a las cuales los solicitantes deben conformarse (designación confiable de los inmuebles y de las personas, publicación previa del título de las personas quienes realizan donaciones, autenticidad de las actas...) y, las modalidades para la utilización por los Registradores de las informaciones contenidas en los documentos entregados en sus oficinas.

### Capítulo 1, Sección 1 del decreto No 55-22 del 4 de enero de 1955. Creación de un archivo inmobiliario. (extractos)

Art. 1. Para cada municipio, los Registradores de Hipotecas llevan un registro inmobiliario en el cual, conforme a las inscripciones, están archivados bajo el nombre de cada propietario, y, en lo que conciernen las categorías de inmuebles definidas por decreto en el Consejo del Estado por inmuebles, extractos de documentos publicados con referencia a su clasificación en los archivos.

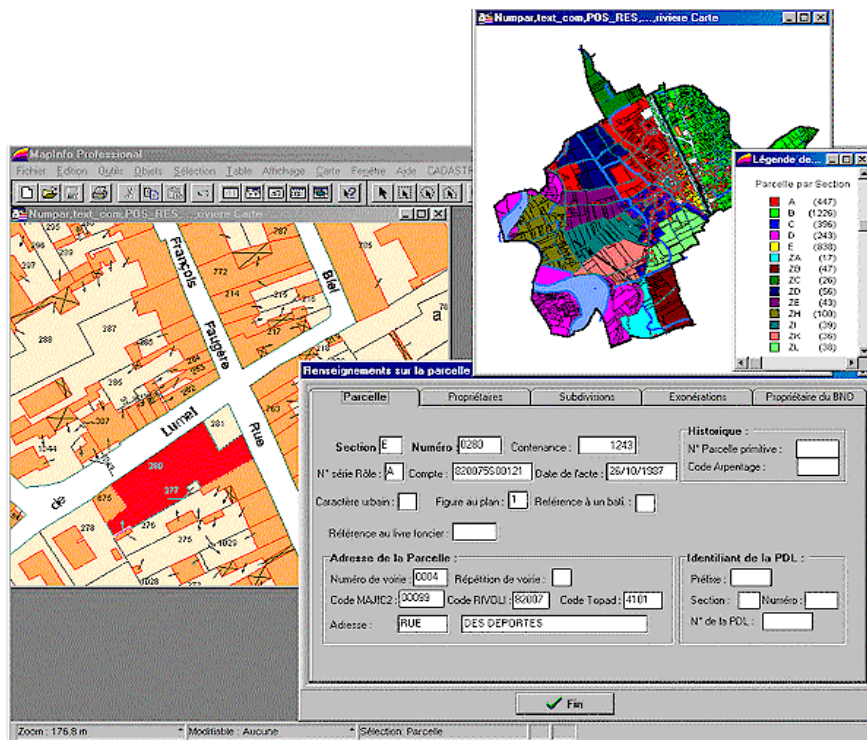
El registro inmobiliario presenta, tal como resultante de los documentos publicados, la situación jurídica actual de los inmuebles; Abarca datos personales del propietario, datos del parcelario y, para los inmuebles del decreto ya mencionado, los datos del inmueble.

Art. 2. Ninguna modificación de la situación jurídica de un inmueble puede ser objeto de una mutación catastral, **sin la publicación previa del acta o decisión judicial al registro inmobiliario.**

Art.3. Ninguna acta o decisión judicial sujeta a publicidad en una oficina de hipotecas puede ser publicada en el registro inmobiliario sin la publicación del título del solicitante o último propietario realizada en conformidad con el presente decreto.

Hay excepción a esta regla si el derecho ha sido adquirido sin título, especialmente por prescripción o accesión o si el título del solicitante o último titular es anterior al 1 de enero de 1956.

## Integración Catastro - Registros (extractos de la Sección 2 del decreto del 4 de enero de 1955).



La sección 2 del decreto del 4 de enero de 1955 en sus artículos 18 a 31 trata en detalle de la **concordancia obligatoria del registro inmobiliario actualizado**, y procedimientos técnicos y jurídicos básicos, independientemente de la fecha de las actas, decisiones, o transmisiones por defunción.

Algunas derogaciones son mencionadas más allá para los catastros que no se encontraban renovados o rehechos a la fecha de la publicación del decreto.

## Resultados de la Publicación

La publicación de los títulos siguientes les ponen oponibles a terceros:

- Actas y decisiones judiciales transitivas o consultivas entre vivos de derechos reales inmobiliarios.
- Actas y decisiones judiciales constitutivas de algunos derechos de crédito relativos a inmuebles o relativos a derechos relacionados.
- Actas y decisiones judiciales disminuyendo el derecho de disponer
- Otras actas o decisiones judiciales tal como certificados notariales relativas a la transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios al beneficio de un legatario particular.

La publicación de los títulos siguientes no les ponen oponibles a terceros, la publicación produce solamente efectos documentares al haciendo reconocer una situación jurídica ya existentes.

- Certificados notariales de constitución o mutaciones por defunción de derechos reales inmobiliarios
- Actas y decisiones judiciales con un efecto "confirmativo".
- Actas y decisiones judiciales limitando o con aspectos limitantes de un derecho
- Actas relativos, sea respecto a la designación de las personas, sea a la consistencia o a la designación de los inmuebles.
- Limitación administrativas al derecho de propiedad y derogaciones a estas limitaciones

## MISIONES y RESULTADOS DEL CATASTRO FRANCES

### La misión del catastro es triple

**Misión fiscal.** Anualmente se imprimen automáticamente más de 40 millones de boletas de impuestos, para proporcionar recursos fiscales a los municipios.

**Misión jurídica.** El sistema de la publicidad inmobiliaria no da un valor jurídico absoluto a la documentación catastral, sin embargo, se tiene la seguridad jurídica de la propiedad por los efectos de la publicación y la seguridad jurídica de los tramites. En todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de un derecho de propiedad, de usufructo o de enfiteusis, los bienes son designados referenciándolos a los enunciados catastrales. El catastro lleva así el estado civil de la propiedad.

Por otra parte, se debe constatar que el sistema es muy eficaz en lo que concierne el mantenimiento catastral - registral con el constante perfeccionamiento de la documentación. La proporción de pleitos anual en relación con la propiedad inmobiliaria es de 0.07%, vale decir 14000 casos sobre 20 millones de transacciones al año.

**Misión económica.** Por medio de la descripción que provee de las propiedades (construidas o no), el catastro mantiene un real inventario del capital inmobiliario del país bajo todos sus aspectos:

- Recursos agrícolas y forestales
- Infraestructuras colectivas
- Construcciones industriales, comerciales y habitacionales.

Así, constituye un instrumento indispensable en lo que se relaciona con operaciones sobre datos territoriales. Para citar algunos ejemplos, cabe decir que es a partir de los datos contenidos en el catastro que se efectúan las reestructuraciones de los medios urbanos y rurales, que se proyectan las infraestructuras (Tren de Gran Velocidad por ejemplo), que se creen los bancos de datos para la gestión de las ciudades (planificación del urbanismo, distribución de energía, redes de saneamiento, etc.).

### Datos principales:

- 590,000 mapas describen los 546,000 km<sup>2</sup> del territorio nacional
- 9000 empleados de los cuales 1600 son agrimensores gestionan los 95 millones de parcelas, 35.5 millones de construcciones, 34.5 millones de fichas de propietarios de los cuales 18 millones de propietarios.
- Aproximadamente el 10% de los datos son modificados anualmente.
- 300 oficinas repartidas en el territorio nacional gestionan los datos con el sistema informático MAJIC2.

