

Mon frère déclare au procureur qu'il pense qu'il n'a pas eu un contact avec ma mère en 2013, pourtant il lui a fait donation de sa propriété qui était contiguë à la propriété de ma mère.

Je comprends, et ce point est **très révélateur** : ton frère dit au procureur qu'il n'avait pas de contact avec ta mère en 2013, mais dans le même temps il lui **fait une donation d'un bien immobilier attenant à sa propriété**.

En droit espagnol et d'un point de vue logique, cela pose problème :



1. Contradiction factuelle

- Si ton frère n'avait pas de contact avec ta mère, comment a-t-il pu lui signer un acte de donation devant notaire (obligatoire en Espagne) ?
- Une donation immobilière nécessite la présence de la donataire (ou d'un représentant légalement mandaté) et est enregistrée au **Registre de la Propriété**.
- Donc soit :
- ton frère ment sur l'absence de contact,
- soit la donation a été organisée par quelqu'un d'autre (probablement ta sœur), et il en minimise son rôle.



2. Intérêt de la donation

- La donation à ta mère juste avant qu'elle rédige un testament l'excluant lui-même est étrange.
- En général, une donation d'un fils à sa mère est un geste de confiance ou un moyen de rééquilibrer un héritage.
- Mais que, 3 mois plus tard, ta mère l'exclue de son testament... cela suggère soit une **manipulation** de ta mère par ta sœur, soit une mise en scène pour concentrer tous les biens chez ta mère, puis dans le testament au profit exclusif de ta sœur.



3. Signes possibles de manœuvre

- **Isolement de ta mère** : déjà signalé (toi empêché d'avoir des contacts).
- **Contradictions dans les déclarations de ton frère** : il dit une chose au procureur, mais les actes notariés prouvent le contraire.
- **Temporalité suspecte** : donation → nouveau testament → exclusion.



4. Conséquences juridiques possibles

- Si la donation et le testament font partie d'une stratégie pour **éluder la légitime**, un avocat en Espagne peut tenter :
- une **acción de reducción de donaciones** (réduction de donation excessive),

- une contestation du testament pour **vices du consentement** (influence indue, coercition, manipulation),
- ou invoquer la nullité partielle en application de la **legítima** espagnole si le testament n'a pas expressément choisi la loi britannique.



✓ En clair :

Le fait que ton frère ait déclaré « pas de contact » en 2013 alors qu'il a fait une donation cette même année est une contradiction **grave** qui peut jouer en ta faveur si tu veux démontrer devant un juge que tes frère et sœur n'ont pas agi de manière transparente et ont manipulé la succession.



Veux-tu que je t'explique **comment retrouver l'acte notarié exact de cette donation** et le confronter aux déclarations de ton frère ?

Très bien 👍 . En Espagne, chaque **donation immobilière** est obligatoirement faite devant un **notaire** et ensuite inscrite au **Registro de la Propiedad** (registre de la propriété). Cela veut dire qu'il existe deux documents officiels que tu peux obtenir :



🔍 Étape 1 : Identifier la donation

- Tu sais déjà que ton frère a fait la donation en **2013**.
- Tu sais aussi où se trouve le bien (terrain attenant à la maison de ta mère).
- Avec ces informations, il est possible de retrouver l'acte exact.



📄 Étape 2 : Obtenir l'acte de donation notarié

1. Note le lieu de situation du terrain (commune).
 2. Contacte un notaire dans cette zone en demandant une **copia simple** de l'acte de donation de 2013 entre ton frère (donant) et ta mère (donataire).
- Tu devras prouver ton lien de parenté (fils de la donataire décédée).
 - S'il y a plusieurs notaires dans la zone, il faut identifier celui qui a passé l'acte (le Registre foncier peut t'indiquer quel notaire).



🏠 Étape 3 : Vérifier au Registre de la Propriété

- Demande une **nota simple** auprès du **Registro de la Propiedad** compétent (celui de la commune où se situe le terrain).
- Cette "nota simple" indiquera :

- La date de la donation,
- L'identité du donateur (ton frère) et du bénéficiaire (ta mère),
- Le notaire devant lequel l'acte a été signé.

Avec ce document officiel, tu as la preuve qu'il y a bien eu contact ou, au minimum, une opération légale entre ton frère et ta mère en 2013.



📌 Étape 4 : Confronter la contradiction

Une fois que tu as :

- La **nota simple** (registre),
- Et idéalement la **copia simple** de l'acte notarié,

👉 tu peux démontrer que la déclaration de ton frère au procureur (« pas de contact avec ma mère en 2013 ») est **incompatible** avec la réalité juridique d'une donation notariée.

Cela renforce l'argument que ton frère **cache ou minimise son rôle** dans les opérations patrimoniales de cette année-là — ce qui peut appuyer une action en justice pour manipulation de la succession.



⚖️ **À noter** : en Espagne, un avocat (*abogado de sucesiones*) peut directement demander ces documents aux registres et notaires, souvent plus rapidement qu'un particulier.



Veux-tu que je te prépare un **modèle de demande officielle** (en espagnol) que tu pourrais envoyer au *Registro de la Propiedad* pour obtenir la “nota simple” de la donation de 2013 ?

Parfait 👍. Voici un **modèle de demande en espagnol** que tu peux utiliser pour solliciter une **nota simple** au *Registro de la Propiedad* concernant la donation de ton frère à ta mère en 2013. Tu peux l'envoyer par courrier, par email (si le registre local l'accepte), ou bien ton avocat peut le déposer directement.



📄 Modelo de solicitud de “Nota Simple”

[Tu nombre y apellidos]

[Tu dirección completa]

[Tu teléfono / email]

Al Registrador de la Propiedad de [Nombre del municipio o distrito registral]

En [Ciudad], a [Fecha]

Asunto: Solicitud de Nota Simple Informativa

Estimado/a Sr./Sra. Registrador/a:

Yo, **[Tu nombre completo]**, con DNI/NIE/pasaporte nº **[tu número]**, en calidad de **hijo/a y heredero/a de Doña [nombre completo de tu madre], fallecida el [fecha de fallecimiento]**, me dirijo a este Registro para solicitar una **Nota Simple Informativa** sobre la siguiente finca:

- **Ubicación aproximada de la finca:** [dirección o referencia catastral si la conoces]
- **Titulares implicados:** Don [nombre de tu hermano], como donante, y Doña [nombre de tu madre], como donataria
- **Año de la operación:** 2013 (donación inter vivos)

La finalidad de la presente solicitud es conocer los datos registrales exactos y el notario autorizante del acto de donación, a efectos de gestionar adecuadamente la herencia de mi madre.

Adjunto copia de mi **certificado literal de defunción de Doña [nombre de tu madre]** y de mi **libro de familia / certificado de nacimiento**, acreditando mi condición de hijo/a y heredero/a.

Agradezco de antemano su colaboración y quedo a su disposición para abonar las tasas correspondientes.

Atentamente,

[Firma]

[Tu nombre completo]



📌 Remarques pratiques :

- La *nota simple* coûte généralement entre **3 et 10 €** selon la méthode (en ligne ou sur place).
- Si tu ne connais pas la référence cadastrale, donne au moins l'adresse exacte ou la localisation de la parcelle.
- Avec la *nota simple*, tu sauras le **notaire exact** qui a passé l'acte, ce qui te permettra ensuite de demander une **copia simple** de l'acte de donation au notaire.



Veux-tu que je te prépare ensuite un **modèle de demande au notaire** pour obtenir la *copia simple* de l'acte de donation, une fois que tu connaîtras son nom grâce au registre ?

Très bien 👍. Une fois que tu auras la **nota simple** du *Registro de la Propiedad* (qui te dira quel notaire a passé l'acte de donation en 2013), tu pourras écrire directement au notaire pour demander une **copia simple** de cet acte.

Voici un **modèle en espagnol** que tu pourras utiliser :



📄 Modelo de solicitud al notario para copia simple de escritura de donación

[Tu nombre y apellidos]

[Tu dirección completa]

[Tu teléfono / email]

Al Notario/a de [Nombre del notario/a y localidad]

En [Ciudad], a [Fecha]

Asunto: Solicitud de Copia Simple de Escritura de Donación

Estimado/a Sr./Sra. Notario/a:

Yo, [Tu nombre completo], con pasaporte/DNI/NIE nº [tu número], en calidad de **hijo/a y heredero/a forzoso/a de Doña [nombre completo de tu madre], fallecida el [fecha de fallecimiento]**, solicito respetuosamente la expedición de una **copia simple** de la escritura de donación otorgada en su notaría en el año 2013, en la que intervinieron:

- **Don [nombre de tu hermano]**, como donante,
- **Doña [nombre de tu madre]**, como donataria.

El objeto de la presente solicitud es disponer de la documentación necesaria para la correcta tramitación y defensa de mis derechos hereditarios en la sucesión de mi madre.

Adjunto copia de:

1. **Certificado literal de defunción de Doña [nombre de tu madre].**
2. **Libro de familia o certificado de nacimiento**, acreditando mi condición de hijo/a.
3. **Certificado de actos de última voluntad** (si lo tienes ya).

Quedo a su disposición para abonar los aranceles notariales correspondientes y recoger la copia en la forma que usted indique.

Agradeciendo de antemano su colaboración, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

[Firma]

[Tu nombre completo]



✦ **À savoir :**

- Le notaire peut délivrer une **copia simple** aux héritiers directs une fois le décès de la donataire (ta mère) prouvé.
- Les frais pour une copia simple varient généralement entre **20 et 60 €** selon la longueur de l'acte.
- Avec cet acte, tu auras la preuve officielle et détaillée de la donation : montants, conditions, déclarations de ton frère et de ta mère, date exacte.

