

[Página Principal](#) > ... > [Registros Mercantiles, de Insolvencia y de La Propiedad](#) > [Registros de La Propiedad En Los Países de La UE](#) > [Croacia](#)

# Registros de la propiedad en los países de la UE

Contenido facilitado por  
Croacia



Croacia

El sistema croata de inscripción de bienes inmuebles y títulos asociados se basa en dos registros: el Registro de la Propiedad gestionado por los tribunales municipales (*općinski sudovi*) (órganos jurisdiccionales ordinarios) y el catastro gestionado por la Administración Geodésica Estatal (*Državna Geodetska uprava*). Sin embargo, en el caso de la ciudad de Zagreb, el catastro está gestionado por la Oficina Municipal de Actividades Catastrales y Geodésicas (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). En el catastro, los bienes inmuebles se describen en términos de sus características técnicas, mientras que en los registros de la propiedad, los datos sobre parcelas catastrales se combinan con datos sobre los titulares de derechos de propiedad y otros derechos reales. Los registros de la propiedad también se utilizan para inscribir otros derechos y hechos pertinentes para las transacciones inmobiliarias, tal como se establece en la legislación específica.

El sistema de inscripción de bienes inmuebles y títulos asociados de Croacia tiene múltiples objetivos, entre los que destacan garantizar la seguridad de las transacciones inmobiliarias y proteger los títulos inscritos en los registros. Como tales, el catastro y el Registro de la Propiedad son pilares fundamentales que sustentan el Estado de Derecho.

## Reforma de la inscripción de propiedades

Desde 2003, el Gobierno de la República de Croacia ha llevado a cabo un programa nacional de mejora de la organización de los registros de la propiedad y del catastro [en lo sucesivo denominado «ordenación del territorio» (*Uređena zemlja*)] a través del Ministerio de Justicia (*Ministarstvo pravosua*) y de la Administración Geodésica del Estado.

Este programa abarca todas las actividades emprendidas por el Ministerio de Justicia y la Administración Geodésica Estatal para modernizar y mejorar la organización de la inscripción de bienes inmuebles en Croacia. Aparte de las actividades periódicas y de numerosos proyectos bilaterales, uno de los componentes fundamentales de la reforma es un proyecto para mejorar la organización de los registros de la propiedad y los catastros.

El proyecto se puso en marcha con el objetivo principal de establecer un sistema eficaz de administración del suelo para contribuir al desarrollo de un mercado inmobiliario que funcione correctamente.

La reforma del Registro de la Propiedad ha creado las condiciones previas para la aplicación de un sistema eficaz de registro de bienes inmuebles. En este marco, se ha creado un Sistema Común de Información sobre los Registros de la Propiedad y el Catastro (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra, ZIS*). El objetivo de este sistema de información es establecer una base de datos única y aplicaciones para la gestión y el mantenimiento de los datos catastrales y del Registro de la Propiedad. El ZIS está plenamente operativo en las 107 oficinas del Registro de la Propiedad de Croacia y en 112 oficinas del catastro, así como en la Oficina Municipal de Actividades Catastrales y Geodésicas de Zagreb desde el 21 de noviembre de 2016.

Muchos resultados de la reforma ya son evidentes. La modernización de ambos sistemas (el catastro y el Registro de la Propiedad) ha acelerado y simplificado el proceso de inscripción de bienes inmuebles y títulos asociados. Puede obtenerse información al instante en el catastro y en los registros de la propiedad; todos los

datos catastrales y del Registro de la Propiedad se han digitalizado y pueden consultarse en internet las veinticuatro horas.

La «ventanilla única» ofrece un acceso mejor, más rápido y más sencillo a los datos catastrales y del Registro de la Propiedad, lo que a su vez conduce a una mejora de la calidad y a una prestación de servicios más rápida, es decir, una inscripción más rápida de las transacciones inmobiliarias gracias a una mayor participación de usuarios externos clave, y facilita el acceso a los datos, que están disponibles en un solo lugar.

Este sistema permite la expedición electrónica de extractos de los registros de la propiedad [a través de la plataforma e-Citizens (*eGrađani*), abogados y notarios] y la solicitud electrónica de inscripciones en el Registro de la Propiedad a los usuarios autorizados (abogados, notarios y fiscales).

Este sistema es uno de los principales instrumentos para establecer un gobierno sin papel en Croacia (*e-Hrvatska*) y para garantizar la confianza pública en los registros croatas.

## Registros de la propiedad: características esenciales

- Son registros públicos para la inscripción de datos sobre el estatuto jurídico de los bienes inmuebles que son pertinentes para transacciones jurídicas.
- Son gestionados por los tribunales municipales de Croacia.
- Se conservan en formato electrónico.
- Son públicos y cualquier persona puede solicitar acceso a ellos.
- Consisten en un registro principal y un conjunto de documentos.
- Pueden obtenerse extractos del registro principal y copias o copias impresas del conjunto de documentos.
- Los registros de la propiedad, los extractos, las copias impresas y las transcripciones de los registros de la propiedad son objetos de confianza pública y tienen el valor probatorio de los documentos públicos.

## El procedimiento que debe seguirse en los registros de la propiedad se establece en:

la Ley del Registro de la Propiedad (*Zakon o zemljišnim knjigama*) [Boletín Oficial de Croacia (*Narodne novine, NN*) n.º 63/19];

las normas relativas a la estructura interna y al funcionamiento de los registros de la propiedad y al ejercicio de otras funciones en los órganos jurisdiccionales del Registro de la Propiedad (Reglamento de procedimiento del Registro de la Propiedad) [*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima (Zemljišnoknjižni poslovnik)*] (NN n.ºs 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 y 60/10) y otros reglamentos.

### ¿Qué es un extracto de una inscripción en el Registro de la Propiedad?

Un extracto de una inscripción en el Registro de la Propiedad es un certificado de propiedad u otro título que puede estar sujeto a inscripción en un Registro de la Propiedad. Los extractos, como las copias impresas y las transcripciones de los registros de la propiedad son objetos de confianza pública y tienen el valor probatorio de los documentos públicos.

Desde el 2 de noviembre de 2015, los notarios, abogados y fiscales, como usuarios autorizados, y otras personas físicas y jurídicas, como usuarios, pueden obtener extractos de los registros de la propiedad por vía electrónica a través de la plataforma e-Citizens.

### ¿Cómo funcionan las oficinas del Registro de la Propiedad de los tribunales municipales?

Las oficinas del Registro de la Propiedad de los tribunales municipales conocen de los procesos únicamente sobre la base de una solicitud de una persona autorizada a presentar una propuesta o sobre la base de una solicitud de inmatriculación presentada por una autoridad competente (por ejemplo, una oficina de un órgano administrativo estatal, como el catastro, otro órgano jurisdiccional o similar).

Desde el 15 de marzo de 2017, sobre la base de una solicitud de una persona o de una autoridad competente,

un notario, abogado o fiscal puede presentar dicha propuesta o solicitud por vía electrónica.

---

■ Última actualización: 15/05/2023

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.