



España

## Registros de la propiedad en los Estados miembros - España

El Registro de la Propiedad es un registro dependiente del Ministerio de Justicia, estando sus asuntos encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Registro sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos y las resoluciones judiciales o administrativas que les pueden afectar.

### ¿Qué ofrece el registro de la propiedad de España?

Seguridad jurídica y económica. Y en la mayor parte de los casos, tal seguridad es inatacable.

A continuación se desarrollan algunos de los aspectos más característicos del sistema registral español.

#### 1.- Objeto del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre **bienes inmuebles**.

**1.1.- Derechos Reales Inscribibles.-** Los Derechos Reales Inscribibles son: dominio, usufructo, uso, habitación, servidumbres, censos, hipoteca, derecho de retracto, y otros cualesquiera derechos reales. El Registro español no recoge una lista cerrada de derechos reales, admitiendo lo que se denomina un sistema de "número abierto". Sin embargo, la creación de nuevas figuras de derechos reales en la práctica resulta difícil, pues deberían reunir los requisitos estructurales de los derechos reales, tales como la inmediatividad o la absolutividad.

**1.2.- Otros Derechos Inscribibles.-** El Registro de la Propiedad permite la inscripción de otros derechos, aunque no resulte siempre clara su naturaleza real. Así, son inscribibles: los estatutos de la propiedad horizontal; los arrendamientos, subarrendos, cesiones y subrogaciones de dichos arrendamientos sobre bienes inmuebles; el derecho de retorno arrendaticio; las concesiones administrativas e hipotecas sobre ellas; los actos que derivan de expropiación forzosa, o de apremios administrativos; las prohibiciones de disponer permitidas por la Ley; o las causas de resolución de los derechos inscritos, entre otros.

Y en materia urbanística: actos firmes de ejecución del planeamiento en cuanto afecten a fincas concretas, cesiones urbanísticas, transferencias de aprovechamiento urbanístico, condiciones de las licencias urbanísticas, incoación de expedientes de disciplina urbanística, y la interposición o resolución de recursos judiciales, entre otros.

**1.3.- Otros actos.-** También son inscribibles las resoluciones judiciales que afecten a la capacidad de las personas físicas o jurídicas y las que se derivan de un concurso de acreedores; siempre que afecten a la titularidad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Además, a través de las denominadas "anotaciones preventivas" tienen cabida en el Registro situaciones provisionales que afectan a derechos reales sobre bienes inmuebles. Así, por ejemplo, demandas judiciales sobre derechos inscribibles, embargos, sentencias no firmes, prohibiciones de disponer ordenadas judicialmente, el derecho hereditario, y actos semejantes.

#### 2.- Seguridad Jurídica del Registro de la Propiedad Español

El Sistema Registral español es, sin duda, homologable con los más seguros del mundo.

Es un Registro de derechos. Los derechos inscritos quedan protegidos por los Tribunales, de tal forma que nadie puede ser privado de ellos si no es en un procedimiento judicial contradictorio, en que el titular inscrito sea parte.

Además, el ordenamiento jurídico atribuye a los derechos inscritos una serie de presunciones legales, cuya máximo efecto es el que se deriva del principio de fe pública registral.

El Principio de Publicidad, en caso de pugna entre la realidad y el Registro inviste de certeza a las declaraciones registrales.

Este Principio de Publicidad, tiene dos aspectos fundamentales:

**El aspecto procesal.-** En virtud del cual el titular registral puede hacer valer ante los Tribunales su derecho inscrito, frente a quien lo discuta, mediante Certificación expedida por el Registrador, en la que se acredite la vigencia del asiento correspondiente sin contradicción alguna. La carga de la prueba, por tanto, recaerá sobre quién discute el derecho inscrito.

**El aspecto sustantivo.-** En el que se deben distinguir dos dimensiones:

1. **Una Negativa.-** Lo no inscrito no afecta al que contrata confiado en el contenido registral.
2. **Otra Positiva.-** Que produce en el contenido registral una doble presunción:
  - **Principio de Legitimación.-** Presunción "iuris tantum" de que lo que publica el Registro es verdad.
  - **Principio de Fe Pública Registral.-** Presunción "iuris et de iure" de que lo que publica el Registro es exacto e íntegro. En definitiva, si se dan los siguientes requisitos:
    1. Inscripción del titular que transmite.
    2. Adquisición a título oneroso.
    3. Desconocimiento por parte del adquirente de alguna circunstancia que desvirtúe lo que publica el Registro (buena fe que en principio se presume).
    4. Inscripción por parte del adquirente; se produce el efecto legal de que el nuevo titular queda totalmente protegido por el sistema registral español, incluso aunque el titular inscrito que le transmitió el derecho no fuera el titular verdadero de tal derecho.

### 3.- Procedimiento Registral

El principio general es el de la necesidad de titulación pública para inscribir en el Registro de la Propiedad. Los documentos públicos pueden ser notariales, judiciales o administrativos. Excepcionalmente se admiten documentos privados; como, por ejemplo, instancia para inscribir la herencia de heredero único, para la subsanación de determinados defectos, o para la anotación preventiva de créditos refaccionarios.

El procedimiento es rogado. Esto es, salvo excepciones, se inicia por el interesado en obtener la inscripción.

Para ello debe presentarse el documento en el Registro; practicándose un Asiento de Presentación en el Libro Diario, cuya duración es de sesenta días hábiles.

La presentación puede hacerse de cinco maneras: por vía telemática, físicamente o en persona, por correo, por fax o a través de otro Registro de la Propiedad. En estos últimos dos casos, deberá presentarse el documento físicamente en el plazo de 10 días hábiles.

El Registrador procederá a la calificación del documento, bajo su responsabilidad, en el plazo máximo de quince días hábiles.

Si acuerda inscribir, se practica la inscripción. Y una vez realizada se devuelve el documento al presentante, con Nota al pie de haberse despachado firmada por el Registrador.

Si el Registrador aprecia algún defecto en el título, acordará la No Inscripción del mismo. La Resolución del Registrador deberá indicar los Hechos y Fundamentos de Derecho, por los que decide no inscribir. Y deberá notificarla al presentante y al Notario autorizante de la Escritura, o Autoridad judicial o Administrativa de la que provenga el título. El Asiento de presentación se prorrogará de oficio por el Registrador, por plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones referidas.

Frente al Acuerdo del Registrador que resuelve no inscribir un documento, el interesado puede optar entre subsanar el defecto – si fuera subsanable-, o recurrir la decisión del Registrador. Los recursos posibles son tres, aunque de distinta naturaleza:

- Solicitar una calificación por Registrador Sustituto.
- Instar el denominado Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ésta deberá resolver en el plazo de tres meses; y si no lo hiciera en ese plazo, se entenderá desestimado el Recurso. la Resolución que dicte, o la presunta, será recurrible ante los tribunales.
- Plantear Juicio Verbal ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia en la que radique el Registro de la Propiedad.

### ¿Es gratuito el acceso al Registro de la Propiedad en España?

El acceso al Registro de la Propiedad no es gratuito. Así lo establecen, entre otras, las siguientes normas: La Ley de Tasas 8 /1989 en su Disposición Adicional Tercera; la ley Hipotecaria en su artículo 294, y el Reglamento Hipotecario en sus artículos 589 a 619.

El Arancel de los Registradores de la Propiedad se aprueba por Real Decreto 1427/1989. Estos aranceles son públicos, en cuanto que están recogidos en una norma oficial publicada en el Boletín Oficial del Estado. Además, un ejemplar completo del Arancel, está a disposición del público en todos los Registros de la Propiedad. [📄 Arancel de los Registradores de la Propiedad.](#)

## Cómo consultar el Registro de la Propiedad en España

### 1.- Interés legítimo

Los Registros son públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

El interés se presume en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su cargo u oficio.

### 2.- Nota Simple

Concepto.- La nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador.

Forma de obtenerlas.- Existen dos medios de solicitar y obtener una Nota Simple:

**Concepto.-** La nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador.

Forma de obtenerlas.- Existen dos medios de solicitar y obtener una Nota Simple:

- Por escrito en soporte papel. Solicitándola en persona, en el Registro de la Propiedad correspondiente. Coste: 3,01€ más IVA, por cada finca.
- Por Internet. A través del primero de los Enlaces que se indica al final de esta página. Coste: 9,02 € más IVA, por cada finca.

### 3.- Certificación

Concepto.- Las certificaciones son copias, transcripciones o traslados, literales o en relación, del contenido del Registro, que - previo su tratamiento profesional por el Registrador-, constituyen el medio de acreditar fehacientemente la situación hipotecaria de las fincas y derechos.

**Forma de obtenerlas.-** El medio de solicitar, y obtener, una Certificación es por escrito en soporte papel. Debe solicitarse en persona, en el Registro de la Propiedad correspondiente. Coste: 30,01 € más IVA por finca.

No obstante, actualmente se está implementando, sin que lo esté todavía en la totalidad de los Registros de la Propiedad, la posibilidad de solicitar y obtener Certificaciones telemáticas, con firma electrónica reconocida del Registrador.

### 4.- Consulta del Registro de la Propiedad, por Internet

El procedimiento es muy sencillo, y bastaría con seguir las indicaciones de la página indicada:

Dirección: [📄 https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do](https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do)

- La página ofrece la posibilidad de pago con tarjeta de crédito, en el caso de no ser un usuario abonado o no contar con un certificado previamente reconocido por el Colegio de Registradores:

- "pagos con tarjeta". Debe rellenarse los datos de la tarjeta de crédito, y luego "Entrar".

- Esta página da la posibilidad de escoger entre: Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de Bienes Muebles y Registro de Condiciones Generales de Contratación. Debe seleccionarse: "Publicidad Propiedad".
- Y luego optar por lo que sea de interés al que lleva a cabo la consulta.

## Historia del Registro de la Propiedad en España

### 1.- Antecedentes

Son antecedentes de la actual legislación hipotecaria española:

- La Pragmática de Juana I y Carlos I, de 1539, que implantó, aunque no con mucho éxito, los Registros de Tributos Censos e Hipotecas.

- La Pragmática de Carlos III, de 1768, de inspiración liberal, creadora de los Oficios de Contadurías de Hipotecas. Su cumplimiento fue generalizado; pero los inconvenientes principales que presentaba eran dos: sólo era un registro de cargas y no de dominio; y su llevanza era por orden cronológico.

## 2.- Legislación hipotecaria actual

La evolución de las circunstancias económicas en el siglo XIX, hizo urgente arbitrar un sistema capaz de dar seguridad al dominio y a las transmisiones inmobiliarias, fomentar el crédito territorial, evitar la usura y prevenir pleitos.

**La Ley Hipotecaria de 1861.**- El fracaso de la codificación unitaria determinó la aparición de la Ley hipotecaria de 1861 como legislación urgente y especial, previéndose su integración en el futuro Código Civil. Sin embargo, el Código Civil de 1888, respetó el aspecto sustantivo de la legislación inmobiliaria, que se contiene todavía, en gran parte, en la Ley Hipotecaria.

**Reformas globales.**- La Ley Hipotecaria ha sido objeto de reformas globales en 1869, 1909 y 1944-46, así como de diversas reformas parciales.

**Más recientemente** destaca la reforma operada por la [Ley 13/2015](#) de 24 de junio que supone un gran avance para lograr la coordinación entre el Registro y el Catastro y para dotar de una base física al Registro, además de desjudicializar los procedimientos de jurisdicción voluntaria relativos a inmuebles. Se implanta también un sistema de publicidad gráfica de acceso gratuito y alertas sobre procedimientos que puedan afectar a una finca, que puede consultarse en [esta página](#)

### Normas de Desarrollo.-

- Reglamento Hipotecario. Decreto de 14 de febrero de 1947, modificado en muchos de sus apartados.
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

## 3.- Organización

Los Registros de la Propiedad de España dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos referentes a ellos están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La totalidad del Territorio de España está dividido en circunscripciones, denominados Distritos Hipotecarios. A cada Distrito Hipotecario le corresponde un Registro de la Propiedad, a cargo de un Registrador de la Propiedad.

La totalidad de los Registradores de España se integran en el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Corresponde a los Registradores la llevanza de los siguientes Registros:

- Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denominados genéricamente “Registros de la Propiedad”. Únicamente de ellos se trata en la presente página.
- Registros de la Propiedad de Bienes Muebles.
- Registros Mercantiles.
- Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

### Enlaces relacionados

- Acceso directo a la información de los bienes inmuebles inscritos en los Registros de la Propiedad. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Acceso a la página de los Registradores de España: <http://www.registradores.org/>
- Cómo comprar una vivienda: [http://www.registradores.org/comprar\\_una\\_vivienda.jsp](http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp)
- [Arancel de los Registradores de la Propiedad](#)
- Teléfono de Información general: +34 912701796

---

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.

Última actualización: 12/06/2020