



# ¿Sabes qué es el Registro de la Propiedad?



## Guía básica del Registro de la Propiedad

Este documento informa y explica  
cómo funciona el Registro de la Propiedad.

Documento adaptado y validado a Lectura Fácil  
por el Programa de Promoción de la Accesibilidad Cognitiva de:



© Lectura fácil Europa. Logo: Inclusion Europe. Más información en [www.easy-to-read.eu](http://www.easy-to-read.eu)

Imágenes “diseñadas por Freepik”

# Índice

Presentación. ¿Por qué hacemos esta guía?

..... Página 2 de 22

¿Qué es el Registro de la Propiedad?

..... Página 4 de 22

¿Por qué es importante registrar una propiedad?

..... Página 6 de 22

¿Quién puede solicitar información en el Registro?

..... Página 7 de 22

¿Qué información puedo pedir en el Registro?

La información que tienen las notas simples y las certificaciones

..... Página 8 de 22

¿Cómo solicitar información en el Registro?

..... Página 14 de 22

¿Cómo se organiza la información en el Registro?

..... Página 15 de 22

Glosario

..... Página 17 de 22

# Presentación

## ¿Por qué hacemos esta guía?

Esta guía sobre el Registro de la Propiedad está en Lectura Fácil.

El Colegio de Registradores de España

quiere que su información sea accesible para todas las personas.

Las propiedades son el conjunto de cosas

que las personas tenemos.

Tener una propiedad es poseer algo

y hacer con ello lo que quieras

siempre que sea algo legal.

El Registro de la Propiedad trabaja para registrar las propiedades inmuebles.

Las propiedades inmuebles son el conjunto de bienes

que están unidos al suelo.

Por ejemplo, las casas, los edificios, los campos y los huertos.

El Registro de la Propiedad sirve para proteger a las personas

que compran, venden y heredan propiedades.

El Registro de la Propiedad de España  
es uno de los más seguros del mundo.  
Registra los derechos que las personas tienen  
sobre los bienes inmuebles  
y los protege según la ley.

Recuerda que los bienes inmuebles  
son las casas, los edificios, los campos y los huertos.

El Registro de la Propiedad cuando hace su trabajo  
utiliza tecnicismos.

Un tecnicismo es una palabra propia de una profesión.

Las palabras de la guía escritas en **azul** son tecnicismos.  
Al final de la guía hay un glosario  
que explica todos los tecnicismos.

¡Busca los tecnicismos para saber qué significan!



# ¿Qué es el Registro de la Propiedad?

El Registro de la Propiedad es una institución de España.

Una institución es una organización con normas sociales, políticas y económicas propias.

El Registro de la Propiedad depende del Ministerio de Justicia.

La persona que dirige el Registro se llama registrador.

El registrador es un funcionario experto en Derecho y puede ser un hombre o una mujer.

Es decir registrador o registradora.

El Derecho es el conjunto de normas y leyes que deben respetar los ciudadanos.

Los registradores son los encargados de **calificar** los documentos, registrar las fincas y **asesorar** a los ciudadanos.



## **Calificar**

comprobar que los documentos que se quieren registrar cumplen la ley.

## **Asesorar**

resolver a los ciudadanos las dudas sobre el Registro de la Propiedad.

Los Registros de la Propiedad  
son los encargados de registrar las **fincas**.

Las fincas se registran en **libros**.

Registrar una finca es incorporar  
una propiedad a los libros del Registro.  
En la historia de la propiedad se explica  
quién es el dueño y sus derechos.

Todo lo que se escribe en los libros son asientos.

Hay diferentes tipos de **asientos**.

El asiento mas importante es la inscripción  
por eso hablamos de inscribir una casa en el Registro.

El Registro da información segura  
sobre todas las **fincas** que están registradas.

El Registro asegura que esa información es verdadera.

Registrar tu propiedad asegura que solo tú eres el dueño.



¡Recuerda!

Las palabras en **azul** son tecnicismos.

Busca los tecnicismos en el glosario para saber lo que significan.

# ¿Por qué es importante inscribir una propiedad en el Registro?

Inscribir tu propiedad en el Registro de la Propiedad es voluntario.

Ningún ciudadano está obligado a inscribir su propiedad en el Registro de la Propiedad pero tiene beneficios hacerlo.

Beneficios de inscribir una propiedad:



- ✓ **Asegurar quién es el dueño de una propiedad.**

El dueño tiene todos los derechos sobre su propiedad.

- ✓ **Conocer información segura de todas las propiedades.**

La ley asegura que la información del Registro es verdadera y exacta.

- ✓ **Asegurar que nadie te puede engañar y actuar mal con tu propiedad.**

Registrar una propiedad asegura su protección.

- ✓ **Es una información pública.**

Los ciudadanos pueden acceder a la información de las propiedades registradas.

No inscribir tu propiedad en el Registro es peligroso porque puedes llegar a perderla.



# ¿Quién puede pedir información en el Registro de la Propiedad?

La información del Registro de la Propiedad es pública.

Todos los ciudadanos que tengan interés legítimo pueden solicitar información en el Registro.

Una persona tiene interés legítimo cuando quiere conocer una información y su intención es buena.



Esto es un ejemplo de interés legítimo.

Si quieres comprar una casa puedes pedir información en el Registro para saber si sus dueños tienen deudas.

Así te aseguras de que compras una propiedad sin deudas.

Tú tienes interés legítimo en conocer la información.

La persona encargada de dar la información es el registrador.

El registrador decide a quién dar información y a quién no.

Cuando el registrador firma un documento asegura que es verdadero.

Asegurar que es verdadero se llama dar fe pública.

# ¿Qué información puedo pedir en el Registro?

La información que podemos pedir en el Registro se llama publicidad registral.

La publicidad registral permite a las personas tener acceso a la información del Registro.

Hay 2 tipos de publicidad registral:

1

Certificación

La certificación sirve para informar sobre el contenido del Registro.

Nos sirve como prueba en un juicio.

La certificación está firmada por el registrador.

2

Nota simple

La nota simple sirve para informar.

Una nota simple no está firmada por el registrador.

Las certificaciones y las notas simples tienen la misma información pero la información de una nota simple es más sencilla.

## La descripción de las propiedades

En España hay fincas urbanas y rústicas.

- Las fincas rústicas están en zonas rurales.  
Se usan para la ganadería y la agricultura.
- Las fincas urbanas están en las ciudades.  
Se usan para viviendas y tiendas.






Esto es una finca rústica



Esto es una finca urbana

La descripción de la finca dice 3 cosas sobre la finca.

- El lugar dónde está la finca. 
- Cuáles son las fincas que están a su lado. 
- El tamaño que tiene la finca. 



## Los titulares de las fincas

El titular de una finca es su dueño  
y puede ser una persona o una empresa.



Los dueños de las fincas tienen derechos y obligaciones  
y tienen que responder jurídicamente de sus acciones.



Cuando los titulares de las fincas son personas casadas  
sus propiedades se pueden organizar de 2 formas:

- En la separación de bienes  
cada persona mantiene sus propiedades  
y no necesita permiso de su pareja  
para vender o hipotecar las propiedades.
- En los gananciales  
el matrimonio funciona como una empresa.  
Todas las propiedades son de los dos.



# La información que tienen las notas simples y las certificaciones

## Las cargas

Las cargas son los derechos que otras personas distintas del dueño tienen sobre una finca. Dicen cuáles son esos derechos y quién los tiene.

Tipos de cargas:

### La hipoteca

Es la garantía de un contrato con el banco o la persona que te deja dinero.

Por ejemplo, el banco te presta dinero para comprar una propiedad y llegáis a un acuerdo para devolverlo.

Este acuerdo se llama contrato de préstamo.

Si no devuelves el dinero, el banco puede quitarte tu propiedad porque la has hipotecado.



### La servidumbre

Es un acuerdo entre el dueño de una finca y otra persona para el uso de una propiedad.

Hay servidumbres voluntarias

y otras son mandadas por un juez o por la ley.

Por ejemplo, si tu vecino no tiene paso hasta su casa

la servidumbre le permite pasar por tu casa para llegar a la suya.



## La **anotación preventiva**

Sirve para avisar de que una finca tiene juicios o deudas pendientes.

Una anotación preventiva puede cambiar la información del Registro.

Si compramos una propiedad es importante saber si tiene anotaciones preventivas porque podemos perderla.

Caducan a los 4 años.

Los tipos de anotaciones preventivas son:

- Anotación preventiva de embargo.  
Informa que el dueño de una propiedad tiene deudas.
- Anotación preventiva de demanda.  
Informa si hay pleitos entre el dueño y otras personas.  
Un pleito es un enfrentamiento entre dos personas y se resuelve con un juicio.
- Anotación preventiva de prohibición de disponer.  
Informa de que el dueño de una finca no puede vender o donar la finca.

# La información que tienen las notas simples y las certificaciones

## El usufructo

Es el derecho que tiene una persona para usar una propiedad.

Esta persona se llama usufructuaria.

El Registro informa sobre el tiempo que el usufructuario puede usar la propiedad.



## La nota de afección fiscal

Es una nota muy común y sirve para asegurar que un impuesto se ha pagado correctamente.

Hacienda tiene hasta 5 años para comprobar que el impuesto se ha pagado.



## El arrendamiento

Es alquilar una propiedad.

Cuando una persona alquila una propiedad tiene derecho a usarla y vivir en ella.



# ¿Cómo solicitar información en el Registro?

Podemos solicitar información de 2 maneras:

✓ **De manera presencial en una oficina.**

En todas las ciudades  
y en muchos pueblos de España  
hay una oficina de Registro.

En este enlace web puedes consultar  
la oficina de Registro más cercana a tu casa.

<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=1>



✓ **A través de la página web.**

<http://www.registradores.org>

Con los documentos digitales  
se pueden hacer gestiones por internet de forma segura.



En el teléfono 912 701 699 podemos pedir información.

En este teléfono explican cuáles son los trámites  
que podemos hacer en el Registro de la Propiedad.





# ¿Cómo se organiza la información en el Registro?

1

En estas imágenes puedes ver un **libro**.  
Dentro de los libros  
están los folios.



NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
		VIC 2	MANILEU	327 2055
		Viene del folio 220 del tomo 346		FINCA N.º 188
				108
REFERENCIA CATASTRAL. Se adjunta inscripción 9ª, ha sido practicada sin haberse acreditado la referencia catastral de la finca de este número. Vic. a 16 de marzo del 2.001.	9ª DONACION NUDA PROPIEDAD	CASA de tres cuerpos con un huerto en la parte posterior números siete y nueve de la calle [redacted] Tiene una superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, de los que lo edificado ocupa doscientos setenta metros cuadrados y febrero del 2001 por el Arquitecto don [redacted] a la firma del cual ha sido debidamente legitimada por don [redacted] número dos de Vic el día 7 de marzo del mismo año. LINDA: derecha saliendo, este, con casa y huerto de [redacted] izquierda, oeste, con casa y huerto de los herederos de [redacted] y al fondo, sur, con [redacted] REFERENCIA CATASTRAL: No consta. Valorada conjuntamente a catorce mil cuatrocientos dos mil ochocientos ochenta y cinco pesetas euros. CARGAS: 1) Condición resolutoria de sustitución impuesta a don [redacted] mayor de edad, ingeniero, domiciliado en Barcelona, Paseo de gracia número 29, inscripción 8ª, y ahora, DONA la nuda propiedad de la misma a su hijo don [redacted] de condición foral catalana y sujeto al régimen legal de separación de bienes, mayor de edad, casado, economista, domiciliado en Barcelona, calle Ferrerías Valenti número [redacted] con DNI número [redacted], que la acepta, reservándose el donante el usufructo vitalicio de la misma. En su virtud INSCRIBO la nuda propiedad de la misma a favor de don [redacted] por donación, con la reserva de usufructo citada. Así resulta de una escritura autorizada por el notario de Barcelona don [redacted] el treinta de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, con el número mil cuatrocientos veintiseis de su protocolo, cuya copia fue presentada a las trece horas del día siete de marzo del dos mil uno, según el asiento número 2055 del tomo 24 del diario. Evento del pago del impuesto por prescripción. Vic. a dieciséis de marzo del dos mil uno.		
El derecho de usufructo a que se refiere la adjunta inscripción 9ª, habiéndose suspendido la reserva en cuanto al piso segundo, ha sido cancelado por la inscripción 11ª que sigue, quedando consolidada la nuda propiedad. Vic. a 12 de diciembre del 2.001.	10ª Rectificación.	RESULTANDO ERROR en la anterior inscripción NOVENA de esta finca, procedo su RECTIFICACION conforme a lo dispuesto en el artículo 213-19 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que en su línea veintinueve y después de la palabra subrayada "citada", deben leerse las siguientes: "y SUSPENDO la reserva de usufructo del piso segundo por constar inscrito al mismo a nombre de distinta persona". En su virtud RECTIFICO por la presente la anterior inscripción NOVENA de esta finca en los términos indicados. Así resulta del mismo título que motivó la inscripción rectificada que aun se conserva en esta oficina. Vic. a dieciséis de marzo del dos mil uno.		
La finca de este número por AGUPACION, ha pasado a tener la finca número 12875, al folio 171, del Tomo 2001, Libro 338, Vic. a 5 de febrero del 2002	11ª CANCELACION USUFRUCTO	El derecho de usufructo que sobre esta finca tenía don [redacted] según la precedente inscripción 9ª, suspendiéndose la reserva del piso segundo, se ha extinguido por fallecimiento del mismo ocurrido en Barcelona el día diez de octubre del dos mil, según consta en la certificación de defunción expedida por el encargado del Registro Civil de Barcelona doña [redacted] el día dieciocho de octubre del dos mil. Queda CANCELADO dicho usufructo y consolidado con la nuda propiedad inscrita a favor de don [redacted] mayor de edad, domiciliado en Cardedeu, calle Bellavista número 34 y con DNI número [redacted] conforme a la inscripción 9ª. Así resulta de la relacionada certificación y de una instancia suscrita en Vic el veintiocho de marzo del dos mil uno por el citado nudo propietario, cuya firma aparece debidamente legitimada por el notario de Vic don [redacted] el cuatro de octubre del dos mil uno, y que se presentaron a las trece horas y veinte minutos del día cuatro de octubre del dos mil uno, según el asiento número 657 del tomo 26 del diario. Pagado el Impuesto. Vic. a doce de diciembre del dos mil uno.		



## Palabras que empiezan con A

- Agrupación

Una agrupación es una operación para unir varias propiedades

- Agregación

Una agregación es la unión de una propiedad pequeña a otra más grande.

- **Asiento**

Los asientos son las anotaciones que se hacen en el Registro de la Propiedad para informar de los derechos o de las modificaciones de las propiedades.

Hay muchos tipos de asientos:

1. La inscripción es el asiento que asegura

el derecho de una persona sobre su propiedad.

Solo cambia cuando la propiedad se vende, se dona o se hereda.

2. La anotación preventiva es un asiento provisional.

Dura 4 años e informa si hay algún problema sobre la finca.

Pasados los 4 años desaparece del libro.

Por ejemplo, la anotación preventiva de embargo.

3. La nota marginal es un asiento que se escribe en un lado del folio de registro.  
Por ejemplo, la nota marginal de afección fiscal.
4. La cancelación extingue un derecho de una persona sobre una propiedad.  
Hace que desaparezca del libro.  
Por ejemplo, la cancelación de una hipoteca.

### **Palabras que empiezan con D**

- División

La división es una operación que sirve para partir una finca en porciones y repartirlas.

- División horizontal

La división horizontal sirve para dividir un edificio con zonas comunes en diferentes propiedades.

Estas propiedades son las viviendas o los locales de un edificio.

Las propiedades de una comunidad en propiedad horizontal tienen que respetar un conjunto de normas

porque hay vecinos y zonas comunes

Este conjunto de normas se llama estatutos.

## Palabras que empiezan con F

- **Finca**

La finca es el nombre que tienen las propiedades que se inscriben en el Registro.

Las fincas pueden ser:

terreno con construcciones, terreno sin construcciones, casas, pisos, plazas de garaje o locales comerciales.

Cada finca está registrada con un número.

Los datos de la finca se recogen en un folio dentro de los libros del Registro.

## Palabras que empiezan con I

- **Idufir**

Es el número de la finca que sirve para toda España.

Es como el número de DNI de la propiedad o finca.

## Palabras que empiezan con L

- **Libros**

En los libros están escritas y registradas

todas las operaciones y los derechos sobre las propiedades.

Cada libro tiene un número para ordenarlo dentro del Registro.

## Palabras que empiezan con N

- **Número de finca**

Todas las fincas registradas tienen además del idufir un número que las identifica dentro de su municipio.

## Palabras que empiezan con O

- **Obra nueva**

Es una operación para registrar la construcción de una propiedad. Dice si el edificio se está construyendo o si ya se ha terminado.

## Palabras que empiezan con S

- **Segregación**

Una segregación es una operación para separar una parte de una propiedad. La separación crea propiedades nuevas.



