

## REGISTRE DE LA PROPIETAT.

### 1. DEFINICIÓ, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ.

El Registre de la Propietat és una institució de l'Estat que depèn del Ministeri de Justícia. Tots els assumptes que tracten estan encomanats a la Direcció General del Registre i del Notariat.

El Registre de la Propietat té per objecte la inscripció dels actes i els contractes relatius al domini i altres drets reals sobre béns immobles.

El Registre de la Propietat és un registre on s'inscriuen els actes que afecten a la propietat o als drets reals sobre els béns immobles, ja siguin aquests de titularitat pública o privada que hi ha en la seva circumscripció i els drets i càrregues fiscals que hi ha sobre aquests. Es poden també inscriure determinades concessions administratives i béns de domini públic.

És de màxima importància per a tothom, doncs:

- Garanteix la propietat d'un immoble (si s'és propietari) o els drets reals que es puguin tenir sobre finques alienes, com l'usdefruit o una servitud de pas, per exemple.
- En conseqüència, permet conèixer en qualsevol moment qui és el propietari d'una finca determinada, així com si aquesta es troba o no lliure de càrregues (hipoteques, embargaments, etc.), el que constitueix una informació fonamental si es té interès en comprar-la o realitzar qualsevol operació amb la mateixa.
- Facilita el crèdit tant al propietari de l'immoble, que obtindrà sense grans dificultats, com a qui presta, qui tindrà amb la hipoteca la plena garantia de recuperar els diners prestats en cas d'impagament.

A Espanya, el registre és voluntari, però té avantatges que fan aconsellable la inscripció.

Entre d'altres avantatges, si per exemple es donés el cas d'una doble venda d'un bé immoble (una persona vengui un bé dues vegades seguides, aprofitant-se que el primer comprador no va inscriure la compravenda en el registre), la propietat pertanyerà al primer que l'hagués inscrit, quedant l'altre només legitimat per reclamar la corresponent indemnització.

En drets reals, com la hipoteca, son d'obligatòria inscripció per poder fer-la valdre davant tercers.


Cada Registre de la Propietat està a càrrec d'un registrador. Els registradors són funcionaris públics, tenen fe pública registral. Cada Registre té una determinada circumscripció territorial.

Els registres es porten per finques, obrint a cadascuna d'aquestes un foli registral en el què es consignarà el seu historial jurídic.

### 2. QUI POT SOL·LICITAR LA INSCRIPCIÓ?

- El que adquireixi el dret.
- El que ho transmeti.
- El que tingui interès a assegurar el dret que s'ha d'inscriure.
- El que tingui la representació de qualsevol d'ells.

Qualsevol persona pot acudir al Registre de la Propietat directament, sense necessitat de cap intermediari, tant per a sol·licitar la inscripció d'un document com per demanar qualsevol informació que pugui necessitar.

	Generalitat de Catalunya Departament d'Educació Institut Baix Camp	31/08/2020	Arxiu	Model intern			1 de 4
		versió 6	Elaborat	Cap d'estudis	Codi	MO-CAP013	

### 3. REQUISITS DELS TÍTOLS PER LA INSCRIPCIÓ.

Perquè puguin ser inscrits els títols, han d'estar consignats en **escriptura pública, executòria** o document autèntic expedit per autoritat judicial i ha d'acreditar-se prèviament el **pagament dels impostos** corresponents a l'acte o contracte que es pretén inscriure.

Una vegada que es presenta el títol en virtut de la qual se sol·licita la inscripció en el Registre de la Propietat, estén l'assentament de presentació.

La presentació dels títols en el Registre pot realitzar-se a més de mitjançant la seva aportació física, per mitjà de fax o per via telemàtica en els termes previnguts en les lleis.

### 3. PUBLICITAT.

El Registre de la Propietat és públic per a qui tinguin interès en esbrinar l'estat dels béns immobles o drets reals inscrits. Això permet a una persona, que vulgui comprar un immoble, consultar al Registre de la Propietat si aquest immoble figura a nom del qui diu ser el venedor, si hi ha algun dret que el gravi (arrendaments, hipoteques, etc.).

La publicitat del Registre es realitza mitjançant **nota simple** informativa o **certificat expedit** pel registrador qui haurà d'assegurar de la identitat i interès legítim de sol·licitant.

La nota simple informativa té valor purament informatiu i no dona fe del contingut dels assentaments, enlloc de les certificacions que donen fe del contingut dels assentaments del registre i tenen la consideració de documents públics.

<https://www.registradores.org>

### 4. PRINCIPIIS DE FUNCIONAMENT DEL REGISTRE

Els principis que regeixen el funcionament del Registre de la Propietat són:

- **Voluntarietat:** L'accés dels fets inscriptibles al Registre de la Propietat és voluntari, excepte en el cas de la hipoteca, que ha d'inscriure en tot cas doncs no existeix sense la inscripció.
- **Principi de Rogació:** Qui vulgui inscriure un títol ha de sol·licitar-lo en el registre corresponent.
- **Prioritat:** Suposa que en cas que es pretenguin inscriure dos drets incompatibles, s'inscriurà el que arribi abans a el Registre i en cas que hi hagi dos drets inscrits sobre la mateixa finca tindrà prioritat el més antic. Per exemple, una persona va al Registre de la Propietat per inscriure l'escriptura pel qual ha adquirit una finca d'una altra persona, i després va al Registre una altra persona que sol·licita que s'inscrigui l'escriptura pel qual ha adquirit la mateixa finca del mateixa persona que el primer que va acudir a Registre. En aquest cas, el registrador haurà d'inscriure l'adquisició de la primera persona que va acudir al Registre. Un altre exemple podria ser que en el cas d'execució d'una hipoteca o un embargament anterior pot implicar la cancel·lació de tots els drets posteriors.
- **Legalitat:** els Registradors qualificaran sota la seva responsabilitat la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota classe en virtut del qual es sol·liciti la inscripció així com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius continguts en les escriptures públiques pel que resulti d'elles i dels assentaments del Registre.

	Generalitat de Catalunya Departament d'Educació Institut Baix Camp	31/08/2020	Arxiu	Model intern			2 de 4
		versió 6	Elaborat	Cap d'estudis	Codi	MO-CAP013	

- **Especialitat:** Perquè els títols puguin accedir a el Registre hauran de reunir els requisits de forma i contingut en els termes establerts en les lleis.
- **Tracte successiu:** Per inscriure o anotar títols ha de constar prèviament inscrit o anotat el dret de la persona que l'atorgui. En el cas de resultar inscrit aquell dret a favor d'una persona diferent de la que atorgui la transmissió o gravamen, els registradors han de denegar la inscripció sol·licitada.

## 5. TIPUS D'ASSENTAMENTS

Hi ha diversos tipus d'assentaments en el Registre de la Propietat:

• **Assentament de presentació:** Que realitza el registrador en el llibre diari quan se li presenten documents, deixant constància de la data i hora de la presentació. Està subjecte a termini de caducitat.

• **Assentament d'inscripció:** Són assentaments definitius mitjançant els quals s'inscriuen i publiquen en el Registre de la Propietat determinats fets, actes o drets que afecten a béns immobles. Són objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat:

- ✓ Els títols en virtut dels quals es transmet o declara la propietat dels immobles.
- ✓ Els títols en què es constitueixen, reconeguin, transmetin, modifiquin o s'extingeixen drets sobre béns immobles com:
  - la hipoteca.
  - els drets d'usdefruit, ús, habitació, etc.
- ✓ Les resolucions judicials en què es declari la incapacitat legal per administrar, i qualssevol altres per les quals es modifiqui la capacitat civil de les persones pel que fa a la lliure disposició dels seus béns.
- ✓ Els contractes d'arrendament financer o no de béns immobles, i els sotsarrendaments, les cessions i subrogacions d'aquests.
- ✓ Els títols referents als béns immobles i drets reals que pertanyin a l'Estat, o a les corporacions civils o eclesiàstiques.
- ✓ Els títols referents a determinades concessions administratives.
- ✓ Els títols referents a determinats béns immobles de domini públic.

• **Anotació preventiva:** Són assentaments subjectes a termini de caducitat que s'utilitzen per protegir drets que encara no són fermes o per donar publicitat a determinades decisions judicials o administratives. Les anotacions preventives s'extingeixen per cancel·lació (al realitzar el registrador un assentament pel que suprimeix l'anotació), per caducitat (caduquen als quatre anys de la data de l'anotació, llevat de les que tinguin assenyalat en la Llei un termini més breu) o perquè es converteixen en inscripció.

Només poden practicar aquelles anotacions preventives expressament previstes en les lleis, entre d'altres:

- De demanda.
- D'embargament.
- De prohibició d'alienar.
- De demanda d'incapacitat.
- De dret hereditari.
- De llegats.

• **Nota marginal:** es practiquen al marge dels assentaments de presentació, de les inscripcions, anotacions o cancel·lacions i serveixen per donar notícia d'algun fet secundari que afecta les finques o drets inscrits.

	Generalitat de Catalunya Departament d'Educació Institut Baix Camp	31/08/2020	Arxiu	Model intern			3 de 4
		versió 6	Elaborat	Cap d'estudis	Codi	MO-CAP013	

- **Cancel·lacions:** Són els assentaments d'extinció d'altres (inscripcions o anotacions). Exemple de Cancel·lació d'hipoteca.

## 6. LA NOTA SIMPLE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

La nota simple és el document que conté la informació inscrita sobre un determinat bé immoble, es recullen diferents aspectes de la situació jurídica:

- **La titularitat:** Conèixer el propietari de l'immoble, a més de la participació de la finca en possibles zones comunes.
- **Càrregues:** Informació sobre possibles càrregues, si l'habitatge està hipotecat o té algun tipus d'embargament. Les càrregues que tingui el bé immoble passen a ser responsabilitat de el nou propietari.
- **Descripció:** Informació sobre les característiques de la finca, com la seva localització, la superfície útil i construïda, la parcel·la, la divisió horitzontal o el número de referència cadastral. A més, haurà de constar si es disposa d'algun tipus de règim especial, com la protecció pública.

Anotacions i notes marginals que poden aparèixer a la nota simple:

- **Afeccions legals:** En determinats casos, i en funció de l'impost, la finca pot quedar afectada fiscalment a una possible comprovació fiscal per les transmissions, contractació d'hipoteca, etc., que s'hagin signat sobre aquesta. Això vol dir que si el propietari que figuri abans de nosaltres no ha pagat algun d'aquests impostos, la finca respondrà d'ells durant 4 anys.
- **Afeccions urbanístiques:** Fa referència a les obligacions de contribuir a despeses en una junta de compensació sobre urbanitzar una determinada zona.
- **Embargaments i Demandes:** Tots aquells que afectin la finca figuraran en la nota simple.

Una nota simple és un document no certificat que només és adequat per a fins d'informació general, no té validesa legal com a prova. Si hi ha algun error, ningú és responsable.

Si es necessita un document vinculant legalment acceptat, s'ha de sol·licitar el certificat o certificació, signat i segellat pel mateix registrador, que és un document públic i es pot utilitzar en qualsevol procediment legal. Amb el certificat, si hi ha algun error, el Registre de la Propietat és personalment responsable.

<https://www.e-registros.es/nota-simple-de-bien-inmueble>