

***¿Cómo obtener
información acerca
del contenido de los
Registros de la
Propiedad, Mercantil
y de Bienes Muebles?***



COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y
MERCANTILES DE ESPAÑA

C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid
www.registradores.org





***¿Cómo obtener
información acerca
del contenido de los
Registros de la
Propiedad, Mercantil
y de Bienes Muebles?***



Índice

CAPÍTULO 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

7 - 20

CAPÍTULO 2

REGISTRO MERCANTIL

21 - 27

CAPÍTULO 3

REGISTRO DE BIENES MUEBLES

28 - 31

CAPÍTULO 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- **¿Es público el contenido del Registro de la Propiedad?**

Sí, lo es para todo aquel que acredite tener en ello un interés legítimo, a juicio del registrador, y siempre con sujeción a legislación de protección de datos.

- **¿Qué tengo que pedir para obtener información del contenido del Registro de la Propiedad?**

El contenido de los libros del Registro se hace público a través de la expedición por el registrador de notas simples y certificaciones:

- La nota simple es un breve extracto de los asientos vigentes de una finca, e incluye su identificación, titulares y cargas. Tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido del Registro.
- La certificación es un documento firmado por el registrador, que da fe de los asientos registrales y permite acreditar la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inmuebles.

- **¿Puedo solicitar la exhibición directa de los libros del Registro de la Propiedad?**

Sí, pero con sujeción a las precauciones que el registrador estime necesarias para evitar el deterioro de los libros, que estos sean sacados de la oficina o reproducido su contenido, y para cumplir las exigencias que impone la legislación sobre protección de datos personales.

- **¿Cuáles son los criterios de búsqueda de información en el Registro de la Propiedad?**

El interesado en conocer el contenido del Registro podrá:

- Solicitar información acerca de los Registros de la Propiedad en los que una determinada persona o entidad pueda tener a su favor inscrito algún derecho.
- Solicitar información acerca de todas o algunas de las fincas y derechos inscritos a favor de una persona o entidad determinada, en un Registro de la Propiedad concreto.
- Solicitar información acerca de todos o alguno de los derechos inscritos sobre una o varias fincas determinadas.

- Para realizar la búsqueda será necesario que el interesado suministre alguno de los siguientes datos:
 - Identificación del titular.
 - Identificación de la finca de que se trate por alguna de sus características físicas (calle, número, paraje, polígono, parcela, linderos, etc).
 - Identificación de la finca por razón de sus datos de inscripción (número registral, tomo, libro, folio).
 - También puede solicitar que se intente localizar el inmueble al que se refiera, mediante otros datos indirectos (anterior titular, localización aproximada, número de referencia catastral...), para lo que contará con toda la ayuda y experiencia del personal encargado en los Registros.

- **¿Cómo tengo que presentar la solicitud?**
 - Personalmente, en la oficina del Registro donde estén inscritas las fincas y derechos cuya situación registral se pretende conocer
 - Remitiendo la solicitud a la oficina donde estén inscritas las fincas o derechos por alguno de los siguientes procedimientos:

- Correo ordinario o certificado.
 - Por fax.
 - Por correo electrónico.
- Presentando personalmente, o remitiendo, por alguno de los procedimientos referidos, la solicitud en cualquier Registro de la Propiedad, para que posteriormente sea remitida desde ese Registro a aquél en el que se hallen inscritas las fincas y derechos de que se trate.

Obtención de información acerca del contenido del Registro de la Propiedad a través de la web
www.registradores.org

- Mediante este canal de comunicación, el interesado en obtener una información registral puede servirse de instrumentos de búsqueda tecnológicamente avanzados y diariamente actualizados, utilizando un Índice Informatizado constituido por los datos de localización que remiten todos los Registros de España.
- **¿Cómo se solicita?**

En el portal del Colegio de Registradores (www.registradores.org) bajo el título “Registros on line” se encuentra el vínculo “Registro de la Propiedad”. Desde aquí se accede a la

página donde, además de posibilitar la utilización de este servicio, se ofrece toda la información relativa al mismo.

- Criterios de búsqueda. Existen distintas posibilidades de búsqueda de la información registral:
 - Por datos registrales: nº de finca registral, sección, municipio...
 - Por datos del titular: nombre, apellidos, denominación social, NIF/CIF...
 - Por otros datos: calle y nº, nombre de finca, o cualquier otra circunstancia que se considere relevante para la localización de la información que se precisa.
- Plazo para la emisión: la emisión de notas simples a través del portal web www.registradores.org se produce en un plazo máximo de 48 horas, con el compromiso de calidad de devolver el importe correspondiente en caso de una dilación superior.
- Formas de pago. Se admiten dos formas de pago:
 - Por tarjeta de crédito: especialmente indicado para las peticiones esporádicas o uso poco frecuente del sistema.
 - Abonándose: recomendado para los usuarios habituales. En este caso

basta con rellenar un formulario disponible en la propia página web y seguir las instrucciones que figuran en la misma. Al final de cada mes se efectuará el cargo correspondiente a las informaciones recibidas en la C/C indicada por el usuario abonado. El simple hecho de abonarse a este servicio no tiene coste.

- **Plazos para la emisión de notas y certificaciones:**

La emisión de notas simples y certificaciones se realiza a la mayor brevedad posible, y en todo caso, dentro de un plazo máximo de cuatro días por cada finca de la que se da información.

No obstante, el plazo máximo de emisión de notas simples a través del portal web www.registradores.org es más breve como antes se ha indicado.

- **¿Qué datos se incluyen en las notas simples?**

Contendrán tan sólo un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca de que se trate, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritas y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos, indicando las prohibiciones y restricciones que afecten a los titulares de derechos inscritos.

- **¿Qué datos se incluyen en las certificaciones?**

Las certificaciones incluyen, para cada finca o derecho consultado, la información, permanentemente actualizada, que se contenga en las inscripciones practicadas en los Registros de la Propiedad, referida a:

- Los datos generales de identificación de la misma, como identificación registral (número de finca, subfinca, sección...), calle y número, paraje o sitio, medida superficial, linderos, descripción literaria, referencia catastral.
- Los datos generales de identificación de la titularidad, como nombre y apellidos o denominación del propietario, título de adquisición (compra, herencia...), carácter de la adquisición (ganancial, privativo...), documento adquisitivo (escritura, sentencia...), datos registrales (inscripción, folio, libro...)
- Los datos generales de las cargas o gravámenes existentes, como la expresión de estar libre de cargas, las hipotecas, embargos, demandas, afecciones, servidumbres..., los detalles de cada una de las cargas existentes.
- Los asientos de presentación de documentos relativos a la finca o derecho que se encuentren vigentes y aún no hayan sido despachados, en su caso.

- **¿Qué tipo de certificaciones puedo solicitar?**
 - Hay certificaciones literales, en las que se insertan literalmente aquellas circunstancias inscritas que interesen al solicitante, y certificaciones en relación, en las que se extractan por el Registrador los datos solicitados. La expedición de certificaciones literales se hará con sujeción a la legislación sobre protección de datos.
 - Desde otro punto de vista, pueden pedirse certificaciones de dominio, que expresan la titularidad del inmueble, o certificaciones de cargas, que indican si la finca se encuentra o no gravada y, si lo está, las extensión de las cargas (cabe pedir ambas al mismo tiempo, como certificación de dominio y cargas).
 - Finalmente, las certificaciones negativas sirven para acreditar que un inmueble no está inscrito, en modo alguno o a favor de persona determinada.

- **¿Es posible obtener información continuada del Registro, de modo que se pueda conocer si se producen modificaciones en la situación registral de una finca o derecho durante un período determinado de tiempo?**

Sí, pueden solicitarse certificaciones con información continuada, para que el registrador notifique al peticionario todos los documentos que se presenten al Registro, sobre la finca de que se trate, en los 30 días siguientes a la solicitud.

También puede solicitarse a través de www.registradores.org que la información tenga carácter continuado. Ello supone que durante 10 días será informado de los cambios que se produzcan en la finca o las fincas elegidas, bien recibiendo un correo negativo cada día o bien recibéndolo tan sólo cuando existan cambios. En todo caso le llegará un correo para informarle del final del plazo.

- **¿Cuál es el valor jurídico de la información contenida en la nota simple y en las certificaciones?**
 - La nota simple, obtenida por cualquiera de los medios

anteriormente citados, tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos del Registro. La nota simple, con el contenido que la Ley establece, garantiza al interesado la información que se le transmite, pero no en perjuicio de tercero puesto que para ello se requiere certificación.

- La certificación, firmada por el registrador, es el único medio de acreditar la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, en perjuicio de tercero. Sólo mediante la certificación puede acreditarse, en juicio y fuera de él, el contenido del Registro.

DEBE SABER:

Protección de datos e intimidad.

La información registral respeta tanto el derecho a la protección de datos como el derecho a la intimidad.

El Registro de la Propiedad es una Institución cuyos archivos están sometidos a la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), así como al Reglamento de Medidas de Seguridad de ficheros automatizados de datos de carácter personal.

Dado que el Registro es “público para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos inscritos” (artículo 221 de la Ley Hipotecaria), dentro de dichos límites no es necesario el consentimiento del interesado para la cesión de sus datos (artículos 5 y 6 LOPD).

El registrador de la propiedad es el responsable de los ficheros existentes en cada Registro por lo que está obligado al cumplimiento directo de la LOPD, así como a la adopción de todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar su integridad y secreto.

Toda información registral es fruto de la previa calificación por el registrador de los asientos extendidos en los libros registrales, para asegurar que la información a suministrar respeta escrupulosamente la legislación sobre Protección de Datos, de forma que quede excluida toda referencia que afecte a la intimidad de las personas (salvo las directamente relativas a la titularidad o cargas de los bienes o al poder de disposición sobre los mismos).

Las solicitudes de publicidad formal quedan archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de

identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años.

El registrador está obligado a dar un tratamiento profesional a la publicidad registral, a través de sus funciones de asesoramiento, por lo que informará al solicitante sobre los medios lícitos más adecuados para el cumplimiento de sus fines en base a la publicidad obtenida, debiendo emitir, si así lo solicita el interesado, el correspondiente dictamen sobre materias registrales, que puede solicitarse conjuntamente con una certificación.

Además de ello, el registrador está obligado a dar información al consumidor gratuitamente sobre el procedimiento registral.

Coste de la información.

El coste de la información registral está regulado en el Arancel de los Registradores, aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre, en su Norma Cuarta, conforme a la cual los honorarios en cada caso serán los siguientes:

- Las certificaciones de dominio, por cada finca: 9,02 euros (1.500 pesetas). Y las de dominio y cargas, por finca, y cualquiera que sea el número de cargas: 24,04 euros (4.000 pesetas).
- Las certificaciones con información continuada, conjuntamente: 48,08 euros (8.000 pesetas).
- Y las certificaciones negativas: 9,02 euros (1.500 pesetas).
- Por otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores: 6,01 euros (1.000 pesetas).
- Las notas simples informativas o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,01 euros (500 pesetas).
- Las informaciones registrales solicitadas a través de la web www.registradores.org tienen un coste de 9,02 euros (1.500 pesetas) (Resol. DGRN 13-1-98 y norma 4.1.f del Arancel).

A todas las cantidades indicadas se aplicará el I.V.A. correspondiente (IGIC para Registros canarios y para Ceuta y Melilla su arbitrio especial).

Certificaciones de cargas y cancelación de asientos caducados.

Cuando, al expedirse una certificación, el registrador aprecie la existencia en los Libros registrales de menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a la Ley, está obligado a proceder a su cancelación, que practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedir la certificación, a costa del solicitante.

Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, el registrador advertirá al solicitante, antes del despacho de la certificación, que ésta dará lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto por la Ley.

CAPÍTULO 2

REGISTRO MERCANTIL

- **¿Es público el contenido del Registro Mercantil?**

Sí, lo es conforme a la legislación mercantil e hipotecaria y sobre protección de datos. A diferencia del Registro de la Propiedad no es necesario acreditar interés legítimo de clase alguna para la obtención de la información registral.

- **¿Qué tengo que pedir para obtener información del contenido del Registro Mercantil?**

El contenido de los libros del Registro se hace público a través de la expedición por el registrador de notas simples y certificaciones.

- La nota simple es un breve extracto de los asientos vigentes de una determinada entidad. Tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido del Registro.
- La certificación es un documento firmado por el registrador, que da fe de los asientos registrales y permite acreditar todos los actos relativos a la constitución, aumento y reducción

de capital, nombramiento y cese de administradores y apoderados, transformación, fusión, escisión, depósitos de cuentas anuales, legalización de los libros del empresario...

- Un avance de la información relativa a la entidad inscrita se puede obtener por vía telemática a través de la página www.registradores.org, dentro de los Registros Mercantiles on line, en Información Mercantil Interactiva. La característica esencial de este sistema no es otra que la de facilitar la información de modo inmediato, preciso, seguro y a un bajo coste.
- **¿Puedo solicitar que la nota simple informativa o certificación consista en fotocopia de los asientos registrales?**

El registrador está legalmente obligado a eliminar de cualquier reproducción literal de los asientos registrales todos aquellos datos que, conforme a la legislación de protección de datos, no deban ser públicos.

Además, toda información registral necesita de la calificación por el registrador de los asientos extendidos en los libros registrales, para determinar el contenido “real” o trascendente respecto de terceros, de lo que en ellos conste, excluyendo en cada caso los aspectos que no están protegidos por los principios registrales.

- **¿Cuáles son los criterios de búsqueda de información en el Registro Mercantil?**

El interesado en conocer el contenido del Registro podrá:

- Solicitar información acerca del Registro Mercantil en el que una determinada entidad conste inscrita. De la misma se puede solicitar información de datos referidos a su denominación y domicilio social, objeto social, cifra de capital social, sistema de administración social, integrantes del órgano de administración social, nombramiento y revocación de apoderados, aumentos y reducciones de capital social, fusiones, escisiones, transformaciones, disolución, liquidación y extinción del ente social, cuentas anuales, legalización de libros...

- Para realizar la búsqueda será necesario que el interesado suministre alguno de los siguientes datos:
 - Identificación de la entidad de que se trate.
 - Identidad de la persona que ostente algún tipo de representación (administradores, apoderados, liquidadores) o que haya sido nombrada para realizar una función relacionada con la entidad de que se trate (auditores de cuentas, expertos independientes).
- **¿Cómo tengo que presentar la solicitud?**
 - Personalmente, en la oficina del Registro donde estén inscritas las sociedades. En este sentido los Registros Mercantiles tienen su sede en todas y cada una de las capitales de provincia de España, así como en las islas de Menorca, Ibiza, La Palma, Hierro, Gomera, Fuerteventura y Lanzarote. También se puede solicitar por fax, por correo ordinario y por correo electrónico.
- Es destacable que como resultado de la incorporación de las nuevas tecnologías al sistema registral español el

Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España ha desarrollado un sistema de firma electrónica avanzada para facilitar el acceso a los usuarios a su relación con los distintos Registros de una forma rápida y segura. La obtención por el usuario del sistema registral español de su firma electrónica avanzada se realiza con la sola petición efectuada en cualquiera de los Registros Mercantiles que se la facilitarán de forma gratuita.

- Plazos para la emisión de notas y certificaciones:

La emisión de notas simples y certificaciones se realiza con la mayor brevedad posible, y en todo caso dentro de un plazo máximo de tres y cinco días, respectivamente.

Sin embargo, un primer avance de la información registral se puede obtener de forma instantánea a través del portal web www.registradores.org.

- **¿Es posible obtener información continuada del Registro, de modo que sea posible conocer si se producen modificaciones en la situación registral de una sociedad durante un período determinado de tiempo?**

Sí, pueden solicitarse certificaciones con información continuada, para que el registrador notifique al peticionario todos los documentos que se presenten al Registro, sobre la sociedad de que se trate, en los 30 días siguientes a la solicitud.

También puede solicitarse a través de www.registradores.org que la información tenga carácter continuado.

- **¿Cuál es el valor jurídico de la información contenida en la nota simple y en las certificaciones?**

- La nota simple, obtenida por cualquiera de los medios anteriormente citados, tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos del Registro. La nota simple, con el contenido que la Ley establece, garantiza al interesado la información que se le transmite, pero no en perjuicio de tercero puesto que para ello se requiere certificación.
- La certificación, firmada por el registrador, es el único medio de acreditar la vigencia de un determinado asiento registral. Su contenido surte efecto frente a terceros.

Coste de la información.

El coste de la información registral está regulado en el Arancel de los Registradores, aprobado por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo (18 de abril de 1973), modificado por el Real Decreto 388/1996 de 1 de marzo.

CAPÍTULO 3

REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- **¿Es público el contenido del Registro de Bienes Muebles?**

Sí. Este carácter resulta de lo dispuesto en la legislación registral mobiliaria. Como ocurre en el Registro de la Propiedad, es necesario acreditar un interés legítimo. Este interés es calificado por el registrador.

En cualquier caso, gozan de interés legítimo las personas que hayan intervenido en la relación contractual inscrita.

- **¿Qué bienes muebles se inscriben en este Registro?**

Son inscribibles todos los bienes muebles identificables y las garantías impuestas sobre los mismos (reservas de dominio, hipotecas, prendas, arrendamientos, leasing, renting...) Particularmente, los vehículos a motor, buques, aeronaves, establecimientos mercantiles, maquinaria industrial y bienes de equipo, hipotecas y prendas sobre los derechos de propiedad industrial e intelectual, condiciones generales de la contratación, casas portátiles, cuadros...

- **¿Cómo puedo obtener la información registral?**

El contenido del Registro se hace público a través de la certificación o de la nota simple informativa.

La nota simple no surte efecto respecto de terceros.

La certificación es el único medio fehaciente de acreditar un determinado contenido registral frente a terceros. Pueden solicitarse literales o en relación, si bien la certificación literal tiene carácter excepcional.

La certificación registral sólo se expide en virtud de solicitud firmada por el interesado o de mandamiento judicial o administrativo.

- **¿Dónde debo dirigirme para obtener la información?**

La información referida a los bienes muebles inscribibles (contratos de venta a plazos, contratos de financiación, arrendamientos financieros, cesiones o novaciones de éstos, resoluciones judiciales o administrativas referidas a contratos inscribibles, cancelaciones de contratos inscritos, adjudicaciones judiciales o

administrativas de bienes inscritos, expropiación forzosa de éstos, embargos judiciales o administrativos, hipotecas mobiliarias, prendas sin desplazamiento, buques) se puede obtener en cualquiera de los Registros Provinciales o en el Registro Central de Bienes Muebles. Este Registro radica en Madrid.

- **¿A través de qué medios puedo obtener la información?**

Las solicitudes se pueden presentar personalmente, correo ordinario, fax y por medios telemáticos.

- **¿Cuál es el plazo de expedición de la información solicitada?**

El plazo máximo de expedición de la nota simple o certificación es de tres días contados desde el acceso al Registro de la solicitud correspondiente.

Coste de la información.

La nota simple tiene un coste de tres euros y la certificación, seis euros.

¿ CÓMO OBTENER INFORMACIÓN ACERCA DEL
CONTENIDO DE LOS REGISTROS ?