



**Registradores**  
DE ESPAÑA

# The Land Registry in Spain

**14/05/2020**

## CONTENT

1. Introduction

2. Land Registries organization

3. Publicity

4. Expectations

# Introduction

1



### INTRODUCTION

- ✦ Mortgage Law of February 8<sup>th</sup> 1861. First Land Registries were established in 1863
- ✦ System instated by this Law of 1861 has been ratified and perfected by the Mortgage Laws of December 21<sup>st</sup> 1869, December 16<sup>th</sup> 1909 and the current Law of February 8<sup>th</sup> 1946
- ✦ Civil War (1936-1939): Many Registers suffered arson attacks. Reconstruction ruled by the Mortgage Law itself
- ✦ End of the eighties: data recovery and digitalization of the book records
- ✦ 2001: online request of information. Interconnection of all LR's inside Spain

# Land Registers organization

2



### LAND REGISTERS ORGANIZATION

- + Land Registry in Spain is organically linked to the Ministry of Justice  Directorate General of Legal Certainty and Public Faith (former DG of Registers and Notaries)
- + DGLCPF: Oversight and inspection. Appellation instance (“recursos gubernativos”) against the resolution of the Registrar denying registration
- + Colegio de Registradores:
  - Public corporation of Land and Business Registrars of Spain (compulsory membership)
  - Provides various services to the Registrars (IT support, consultation, defense and representation, prevision, civil liability coverage)
  - Cooperates with Directorate General informing legislation drafts
  - Certain faculties in the sphere of inspection and discipline

Land Registries are geographically decentralized and arranged according to what is called “Register district” (distrito hipotecario)





### LAND REGISTER AND CADASTRE

- Land Registry and Cadastre are separate institutions in Spain, with different aims and functions.
- The Land Registry defines and protects property rights against third parties, establishing priorities between colliding rights and avoiding potential conflicts that could arise between different real rights on the same property. Its records and certifications have a legal presumption of veracity and are qualified means of proof in administrative or judicial procedures.
- The Cadastre is an inventory of the territorial wealth of the country and its main objective is taxation. It is based on cartographic and geographic data and reflects the possessory appearance of property rights, but never confers rights or real actions against third parties.



## Land Register and Cadastre coordination: graphic representations





## What is the purpose of the Land Registry?

The Land Registry attributes and determines the configuration of the property right and other real rights.

## What kind of Documents gain access to the Land Registry?

Public Documents, both notarial and judicial, as well as administrative documents. Only in certain cases private documents gain access to the land registry.

## What are the advantages of registering property at the Land Registry?

Legal Certainty is achieved because, once registered, the rights are under the supervision of the courts and the content of the Land Registry is deemed full and accurate.

## Do real rights expire once registered?

No, they don't. Definitive entries have no expiry date. Once registered, real rights last forever with no need for renewal.

## Is the Land Registry public?

Yes, but only for those with a legitimate interest in knowing the contents of the Land Registry with regards to a certain property. Such legitimate interest must be assessed by the Land Registrar.

## What can be registered?

Proceedings and contracts originating, transmitting, modifying, burdening or extinguishing ownership and other real rights in land.

## Is Registration mandatory?

No, it is not. In Spanish Law Registration is voluntary.

## What is the risk of not having your property registered?

Being hindered by the acts voluntarily performed by the registered owner or the by the charges and levies potentially imposed on the property, as such ownership is presumed for all purposes. If the Land Registry is not consulted, it is not possible to know for certain who is the owner of the land or what burdens lie on it.

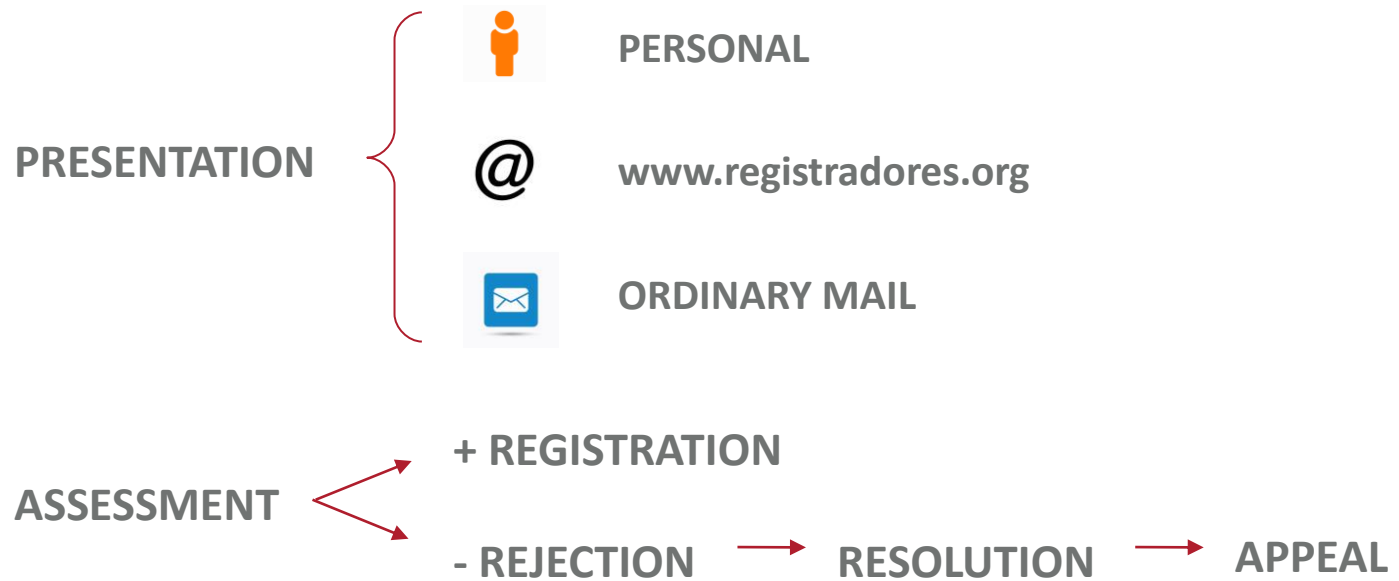
## What about foreign citizens?

The Spanish Legislation dispenses equal treatment to nationals and foreigners.

## How is publicity achieved?

There are two means: nota simple (Informative Land Registry Extract) and certificación (registry Certification). Both modalities must contain: The description of the property, and details on Ownership and Encumbrances. The "nota simple" is merely informative, while the "certificación" is the only method sufficient to attest to the contents of the Registry before Courts and it is issued and signed by the Registrar.

### BRIEF OVERVIEW OF THE ENTRY PROCESS



# Formal Publicity



Land Registry Information is publicly available to anyone with a legitimate interest in the contents of the Land Registry.

The main Information Products on offer are: **Land Registry Extracts** (Notas simples) which are merely informative and contain an abridged account of the legal status of the Property and its encumbrances. The cost of a Land Registry Extract ranges from 3,6 Euros (if applied for at the Land Registry Office) or 10 Euros if applied for online. A legally accurate Translation, provided by an accredited third party service provider, is available to International Users for an additional fee of 30 Euros. The access to this information is asynchronous by legal mandate, although the average turnaround time for processing and dispatching an information request approximates 1 to 3 hours.

The other main Information Product is **The Registry Certification**: which may be “literal” of the contents of the Land Registry, or “ A Certification of Entitlements and Encumbrances”. This certification, which is signed by the Land Registrar (even Digitally) serves as full evidence in Court on the Rights Published by the Land Registry. Its price is approximately 30 Euros.

Other forms of Information are “**Location Queries**” which help identify which entitlements a person has throughout all the Spanish Territory, pointing to the appropriate Land Registry if further information is to be requested. Or “**Continued Queries**” where after an Extract is requested, the Land Registry will inform the applicant of any subsequent circumstances which may affect the registered rights.



### FORMAL PUBLICITY

Information that can be retrieved from the Land Registry

**"Nota simple" (Land Registry Extract)**

Who has access to the Land Registry?

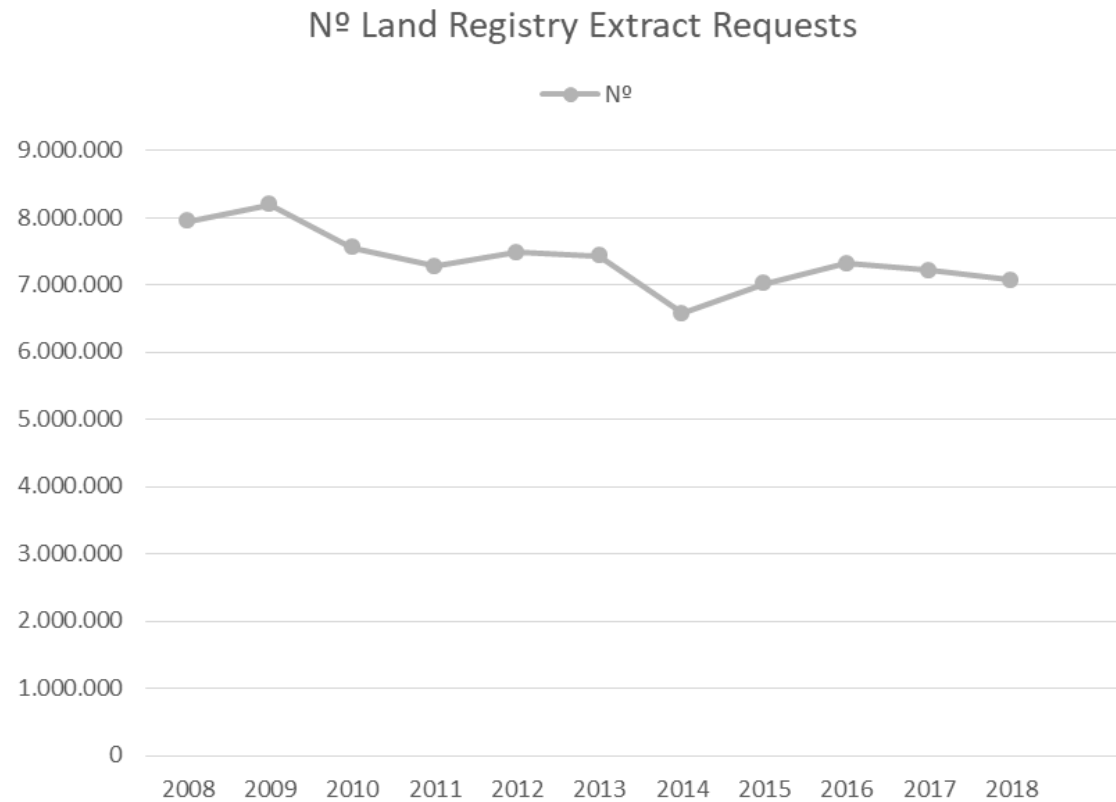
**Art. 221 MA The Registries will be public  
for those who have a known interest in finding out  
the status of registered real estate or rights in rem**

**Personal data  
protection**

### FORMAL PUBLICITY

- Synchronous or **asynchronous** responses
- **No** online queries
- Exemplary costs for Land Register queries
  - Simple note 9 € (plus VAT)
  - Certification of property and encumbrances 30 € (plus VAT)

### Statistics of online Land Registry Information Requests







The information is delivered using the same channel utilized by the applicant. If the application was delivered in person at the Land Registry Office, the user will have to pick it up within the next 48 hours at the same Office. If it was requested online, the user will receive the information, on average, in between 1 to 3 hours.

When handed over in hard copy the Extract will contain a SVC (Secure Verification Code) which will allow the users of the information to corroborate its accuracy and lack of manipulation.

If served electronically the Extract will be served in a PDF document, digitally signed with the Electronic Seal of the Office, and will include a SVC code as well.

During the current COVID 19 Crisis, CORPME has established a special procedure to ascertain that Registry Information is made available to the thousands of Citizens requesting a Mortgage Moratorium. This information can be requested online or via email, by filling in a simple form and providing proof of identity, and is issued and delivered free of charge by the approximately 1000 Land Registrars in Spain.

### Occasional user

Normal citizen

Few times in his life

### Registered user

Professional user

Real States Companies

Public or tax authorities

Intensive use



Información Registral expedida por

**ENRIQUE MASIDE PARAMO**

Registrador de la Propiedad de AMURRIO

Elexondo, Nº19 - AMURRIO

tífono: 0034 945 892312

correspondiente a la solicitud formulada por

**ENRIQUE MASIDE PARAMO**

con DNI/CIF:



Interés legítimo alegado:

Investigación Jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F13UN75P2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AMURRIO

C/ ELEXONDO, 19

TLF.: 945 89 23 12; FAX: 945 39 32 40

(01470) AMURRIO (ÁLAVA)

Fecha de Emisión: SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

FINCA DE Amurrio N°: 8349 Tomo: 924 Libro: 106 Folio: 146 Inscripción: 4 Fecha: 08/03/2018 -  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 01001000075394

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA EN AMURRIO.- NUMERO CUARENTA Y NUEVE.- LOCAL COMERCIAL O DE OFICINAS, del edificio sito en la calle Elexondo señalado con el número diecisiete- Bis, sito en la entreplanta, que se identifica como L-1. Ocupa una superficie construida aproximada de ciento cuarenta y cinco metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda : derecha entrando, locales comerciales, izquierda, calle peatonal, fondo, portal número 17, frente, rellano de las escaleras. Le corresponde una Cuota de participación en los elementos comunes de tres enteros y cincuenta y cinco centésimas por ciento. REFERENCIA CATASTRAL : 2-101-21-14-02-22. Es elemento independiente del Régimen de Propiedad Horizontal constituido sobre la finca número 8079 al folio 150 del libro 95 al Tomo 856 de Amurrio .

TITULARIDADES

Los cónyuges casados en  
régimen de gananciales, titulares pleno dominio con carácter ganancial., Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Bilbao, ante Don JOSE ANTONIO GONZALEZ ORTIZ el 22 de Septiembre de 2000, según consta en la Inscripción 2ª, de fecha 4 de Enero de 2001, al folio 144, del Libro 106 del término municipal de Amurrio, Tomo 924 del Archivo. pleno dominio

Don ENRIQUE MASIDE PÁRAMO, titular del derecho de arrendamiento sobre esta finca con carácter privativo., Adquirida por ARRENDAMIENTO en virtud de Escritura Pública otorgada en Amurrio, ante Don JOSÉ MARÍA DE LA PEÑA CADENATO el 10 de Agosto de 2017, según consta en la Inscripción 4ª, de fecha 8 de Marzo de 2018, al folio 146, del Libro 106 del término municipal de Amurrio, Tomo 924 del Archivo.

CARGAS

**SERVIDUMBRE:** La finca de este número por su PROCEDENCIA de la finca 8079 folio 43 del Libro 106, con todo el edificio, se encuentra gravada como PREDIO SIRVIENTE con una servidumbre de PASO, en la cual será predio dominante todos y cada uno de los elementos privativos que forman la casa número quince de la calle Elexondo en Amurrio, hipotecaria matriz 2773 folio 65 del Libro 32. La servidumbre lo es el paso constituido para entrar al patio interior a reparar o sustituir el ascensor de la casa número quince, que vuela sobre dicho patio interior del edificio declarado sobre esta finca. La entrada será exclusivamente por la puerta de acceso a peatones que se encuentra junto a la entrada a garajes situada en la calle ELEXONDO. La duración es perpetua. Tal como consta en escritura otorgada ante el notario de Bilbao Don José Antonio González Ortiz el catorce de Junio de dos mil y rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario el veintisiete de julio de dos mil, en Inscripción 4 al folio 43 tomo 924 libro 106 de 8079 de Amurrio con fecha nueve de agosto de dos mil.

**Otras:** La presente finca se halla arrendada a favor de Don ENRIQUE MASIDE PARAMO, en su calidad de Titular del Registro de la Propiedad de Amurrio, o del futuro Registrador del Registro de la propiedad. La duración mínima del arriendo se pacta por PLAZO de SIETE AÑOS, fijo y obligatorio para ambas partes, contados a partir de la fecha del presente contrato de fecha 1 de mayo de 2017 y con vencimiento el uno de mayo de dos mil veinticuatro, pudiendo prorrogarse por periodos anuales, con carácter potestativo para la arrendataria y obligatoria para la arrendadora, y este periodo de prórroga se pacta con una duración máxima de SIETE AÑOS, contados a partir del vencimiento del plazo inicial de uno de mayo de dos mil veinticuatro, a cuyo término es decir uno de mayo de dos mil treinta y uno, el presente contrato quedará extinguido y sin efecto alguno, precisando para su novación, prórroga o subsistencia el consentimiento previo, expreso y escrito de ambas partes. Todo ello resulta de escritura otorgada en Amurrio el 10 de agosto de dos mil diecisiete por el Notario Don José María de la Peña Cadenato, que incorpora contrato de arrendamiento que ha sido debidamente visado por el Colegio de Registradores y mercantiles de España, que fue acordada en su reunión de veintitrés de mayo de dos mil diecisiete y que motivó la Inscripción 4ª de fecha 8 de marzo de 2018, al folio 146 del libro 106 de Amurrio.

**AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4 años, a partir del 8 de Marzo de 2018. Según nota al margen de la Insc/annot: 4.

**AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4 años, a partir del 8 de Marzo de 2018. Según nota al margen de la Insc/annot: 4.

**AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4 años, a partir del 8 de Marzo de 2018. Según nota al margen de la Insc/annot: 4.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de EMISION, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de Abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda

**Informado:**

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





## INFORME ANALISIS ESPACIAL: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE CASTILLA y LEÓN

### REPRESENTACION BASE GRÁFICA

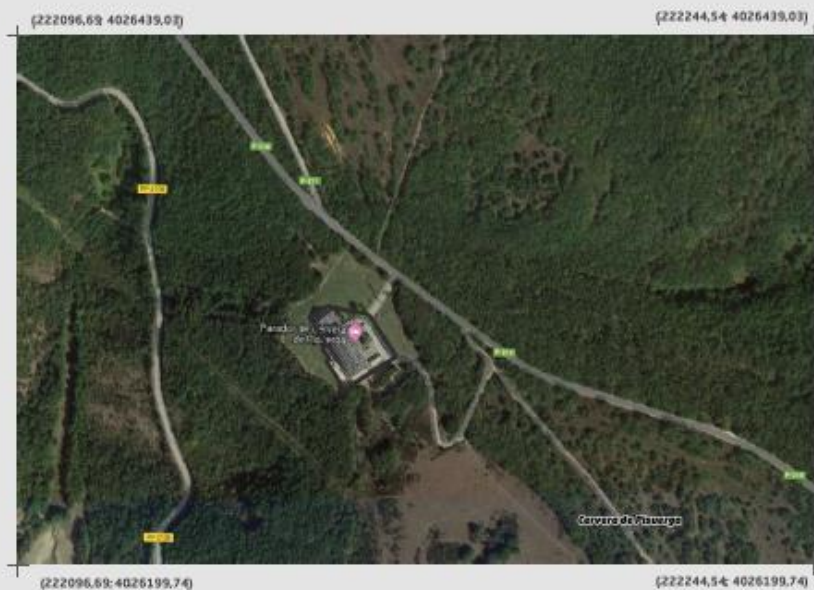
#### Datos Descriptivos

CRU: 11026000252351

Referencia catastral de la parcela: 002100100UN74H0001HB

Dirección catastral: DISEMINADOS 108, CERVERA DE PISUERGA (PALENCIA)

Superficie Catastral de la(s) parcela(s) catastral(es): 5873 m<sup>2</sup>



#### LEYENDA:



Geometría de Análisis

#### ESCALA:

1:2500

#### SRS:

EPSG: 25830

### ANOTACIONES JURIDICAS DEL INFORME

Ley 3/2009, de 6 de abril, de montes de Castilla y León.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-7698>



## INFORME ANALISIS ESPACIAL: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE CASTILLA y LEÓN

### ANALISIS DE LA AFECTACION ESPACIAL DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

#### Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura medioambiental



Intersección la geometría al monte  
de utilidad pública

**100%**

NOMBRE DEL MONTE:  
La Dehesa

TITULARIDAD:  
E.I.M de Rueda de Pisuerga

TÉRMINO MUNICIPAL:  
Cervera de Pisuerga

PROVINCIA:  
Palencia

#### Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura medioambiental



Distancia de la geometría al monte de  
utilidad pública: 29,04 m

NOMBRE DEL MONTE:  
La Dehesa

TITULARIDAD:  
E.I.M Arbejal

TÉRMINO MUNICIPAL:  
Cervera de Pisuerga

PROVINCIA:  
Palencia





## INFORME ANALISIS ESPACIAL: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE CASTILLA y LEÓN

### Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura medioambiental



Distancia de la geometría al monte de  
utilidad pública: 98,05 m

NOMBRE DEL MONTE:  
Bárcena

TITULARIDAD:  
E.I.M Arbejal

TÉRMINO MUNICIPAL:  
Cervera de Pisuerga

PROVINCIA:  
Palencia

### ANOTACIONES CARTOGRÁFICAS DEL INFORME

TIPO DE AFECCIÓN: MEDIOAMBIENTAL

ORGANISMO COMPETENTE: — (no disponible en el WS)-

FECHA DE LA CARTOGRAFIA: (null)

NOMBRE: Montes de Utilidad Pública de Castilla y León

ENLACE AL ORGANISMO: -----

VERSION: 1 - FECHA VERSION: 2018-08-24T10:53:22

**Expectations**

**4**



Project IMOLA will have a positive effect on both axis: internally and externally.

As an interoperability framework devised to enable the exchange and free flow of Land Registry Information, the project is heavily based on semantics and Data Structure. This will allow for a more efficient way of issuing, processing and sharing Land Registry Information, which will impact the revision of Registry Procedures and IT systems currently in place, and most definitely the future development of new systems and services.

Externally, Imola will provide an Interface between different Registration Systems, Languages and Legal Traditions, enabling an easy and efficient flow of information on Registered Rights, essential to the development of an European Internal Real Estate and Mortgage Market. It will also facilitate those proceedings where nationals from two or more Member States are involved, such as Inheritance, Matrimonial Regimes and, in general, all acts and contracts governed by Private Law.

