

---

# La consulta del Registre

---

PID\_00265030

Pedro Àvila Navarro  
Teresa Sánchez Hernández

---

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores

---





**Pedro Ávila Navarro**

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

**Teresa Sánchez Hernández**

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019  
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández  
Tots els drets reservats  
© d'aquesta edició, FUOC, 2019  
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona  
Realització editorial: FUOC

*Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.*

# Índex

<b>Introducció</b> .....	5
<b>Objectius</b> .....	6
<b>1. El principi de publicitat</b> .....	7
1.1. La publicitat i l'interès legítim .....	7
<b>2. El certificat</b> .....	9
2.1. Concepte i caràcters .....	9
2.2. Classes .....	9
2.3. Sol·licitud .....	10
2.4. Contingut .....	11
2.5. Cancel·lació de càrregues per expedició d'un certificat .....	11
<b>3. Nota simple</b> .....	13
3.1. Concepte i caràcters .....	13
3.2. Contingut .....	13
3.3. Sol·licitud de la nota .....	13
<b>4. La nota de connexió amb la notaria</b> .....	15
<b>5. Informes i dictàmens</b> .....	16
<b>6. L'Índex General Informatitzat</b> .....	18
<b>Resum</b> .....	19
<b>Activitats</b> .....	21
<b>Exercicis d'autoavaluació</b> .....	21
<b>Solucionari</b> .....	22



## Introducció

El Registre de la Propietat és una institució de publicitat. Pel fet de ser així, és lògic que la llei arbitri uns instruments que permetin als interessats conèixer-ne el contingut. L'estudi d'aquests mitjans publicitaris es coneix com a **principi de publicitat formal**; es consagra en l'article 221 LH: "Els registres han de ser públics per als que tinguin interès conegut a esbrinar l'estat dels béns immobles o drets reals inscrits."

Si es compara aquest precepte amb els articles 23.1 Cc i 12 RRM, que regulen el mateix principi per al Registre Mercantil, s'observa com a diferència fonamental que, per a la publicitat del Registre de la Propietat, s'exigeix un interès conegut (hi insisteixen els arts. 222 LH i 332.1 RH). L'article 332.3 RH diu palmàriament que qui vulgui obtenir informació dels assentaments ha d'acreditar davant el registrador que hi té un interès legítim. Quan qui sol·liciti la informació no sigui directament l'interessat, sinó l'encarregat per a això, ha d'acreditar a satisfacció del registrador l'encàrrec rebut i la identificació de la persona o l'entitat en el nom de la qual actua. I aquest interès s'interpreta en dret hipotecari com a interès jurídic, dins l'àmbit del tràfic immobiliari. El Registre de la Propietat és al servei de la seguretat en el tràfic jurídic d'immobles i, per a qualsevol altra circumstància, s'ha d'imposar el dret a la intimitat dels titulars registrals sobre el dret a la publicitat.

## **Objectius**

Creiem convenient que amb l'estudi d'aquest mòdul s'assoleixin els objectius següents:

- 1.** Familiaritzar-se amb les formes de publicitat del Registre de la Propietat.
- 2.** Entendre quin és el contingut dels certificats registrals.
- 3.** Conèixer les diferents modalitats de sol·licitud de notes simples i altres actuacions registrals de gran interès per al particular, com ara les notes de connexió amb la notaria i l'Índex General Informatitzat.

# 1. El principi de publicitat

## 1.1. La publicitat i l'interès legítim

Per a la publicitat del Registre de la Propietat, s'exigeix un interès conegut.

Així el consagren els articles 222 LH i 332.1 RH, i generalment s'entén que és un interès de tipus jurídic, relacionat amb el tràfic immobiliari (qui sol·licita informació perquè vol comprar una finca, embargar-la, deixar diners amb garantia hipotecària, etc.).

La informació que se sol·liciti amb una altra finalitat podria afectar el dret a la intimitat de les persones que són o van ser titulars d'algun dret; i la coordinació de tots dos no sempre és fàcil: certament, la Constitució garanteix el dret a la intimitat<sup>1</sup>, però també garanteix el dret d'empara judicial<sup>2</sup>, que seria impossible si no poguéssim demanar informació sobre els drets o les situacions que ens afecten. El Registrador ha de bregar amb aquests interessos oposats i de demostració molt difícil, i la solució final té un resultat molt en cas de litigi. Algunes persones poden considerar que afecta la seva intimitat la publicació del seu domicili, el seu estat civil o el seu règim matrimonial, o el fet d'haver estat embargat, i més si ha estat com a conseqüència d'un delictes, o del qual va ser nomenat hereu per una persona determinada, o va ser desheretat pel seu pare [...]; però en el Registre han de constar aquestes circumstàncies, i se n'ha d'informar els que realment hi tinguin un interès legítim. A la pràctica, llevat que es tracti d'una dada molt especial (com la classe de delictes per la qual s'ha ordenat un embargament) o d'una petició molt especial (com la de tots els béns d'una persona o d'una persona de notorietat), cal partir d'una presumpció d'interès legítim, sota pena de paralitzar el tràfic jurídic, perquè cada dia hi ha més consultes, que volen ser ateses en qüestió de minuts, i no se'ls pot demanar justificació del seu interès, prova de les seves al·legacions, etc.

(1) Art. 18

(2) Art. 24

Precisament per la protecció a la intimitat, la qüestió de l'interès legítim s'ha plantejat també en la seva col·lisió amb el dret a la informació periodística, quan la informació se sol·licita amb aquesta finalitat. El Registrador no pot desconèixer la legitimitat del dret a la informació veraç i a la crítica política, el que passa és que el Registre de la Propietat serveix el tràfic immobiliari i no és l'òrgan adequat per a servir aquests drets. La qüestió ha arribat de vegades als tribunals, amb resultats dispars.

En general, es presumeix l'interès legítim, la qual cosa no obsta que en algunes circumstàncies el registrador pugui denegar la informació sol·licitada si no se l'acredita, especialment quan comprovi que la finalitat de qui demana la informació no s'ajusta a la finalitat del Registre, és a dir, no es relaciona amb el tràfic immobiliari.

Concretament, l'article 332.3 RH diu que "es presumeixen acreditades les persones o entitats que exerceixin una activitat professional o empresarial relacionada amb el tràfic jurídic de béns immobles, com ara entitats financeres, advocats, procuradors, graduats socials, auditors de comptes, gestors administratius, agents de la propietat immobiliària i altres professionals que exerceixin activitats similars, i també les entitats i els organismes públics i els detectius, sempre que expressin la causa de la consulta i aquesta s'ajusti a la finalitat del Registre".

Segons l'article 222.2 LH, "la manifestació, que ha de fer el registrador, del contingut dels assentaments registrals ha de tenir lloc mitjançant una nota simple informativa o un certificat [...]".



## 2. El certificat

### 2.1. Concepte i caràcters

El certificat és un **document públic** expedit pel registrador de la Propietat per al trasllat fefaent del contingut del Registre. En aquesta breu definició es tracta d'agrupar els caràcters que principalment interessin ara:

- El certificat és un document públic, amb la força probatòria d'aquests documents i també amb la protecció penal davant la falsificació o la falsedat.
- És un mitjà de comunicació cap a l'exterior, ja sigui a particulars o a autoritats judicials o administratives. És necessari sol·licitar un certificat quan es vulgui una prova fefaent del contingut registral, per a acreditar-lo en un judici, davant un notari, el Registre de la Propietat, un particular, etc. Si només es vol conèixer el contingut registral, sense que es necessiti una prova, és més àgil i econòmica la nota simple.

### 2.2. Classes

Seguint les distincions legals i reglamentàries, es poden establir els criteris classificatoris següents:

#### 1) Segons el seu objecte

Els certificats poden ser d'assentaments o de documents arxivats o dipositats en el Registre<sup>3</sup>.

<sup>(3)</sup>Art. 342 RH

#### 2) Segons els assentaments que comprenen

Segons l'article 223 LH, es pot distingir entre:

- Certificats dels assentaments de totes classes que hi hagi en el Registre, relatius a béns o a persones que els interessats assenyalin.
- Certificats d'assentaments determinats que els mateixos interessats designin, o bé fixant concretament els que siguin, o bé referint-se als que hi hagi d'una o més espècies sobre certs béns, o a càrrec o en favor de persones assenyalades.

- Certificats del fet que no hi ha assentaments de cap espècie, o d'una espècie determinada sobre certs béns o a nom de certes persones.

### 3) Segons la forma

Poden ser literals o en relació, segons que es manin donar o es demanin<sup>4</sup> (art. 232 LH). Els primers comprenen íntegrament els assentaments a què es refereixen, i els certificats en relació expressen totes les circumstàncies que continguin els mateixos assentaments, necessàries per a la seva validesa; les càrregues que pesin sobre l'immoble o dret inscrit, segons la inscripció relacionada, i qualsevol altre punt que l'interessat assenyali o el registrador consideri important.

<sup>(4)</sup>Art. 232 LH

#### 2.3. Sol·licitud

El registrador mai no expedeix el certificat d'ofici, sinó a instàncies de particulars o d'autoritats:

##### 1) Manaments d'autoritats

Els certificats demanats per autoritats judicials o administratives s'han de sol·licitar mitjançant un manament.

##### 2) Sol·licituds de particulars

El certificat només es pot estendre a instància de l'interessat i per escrit<sup>5</sup>. L'escrit ha de contenir els mateixos aspectes que els manaments, especialment sobre l'espècie de certificat, les dades dels béns o de les persones a les quals es refereix, el temps a què es contreu i el caràcter literal o en relació<sup>6</sup>.

<sup>(5)</sup>Art. 227 i 229 LH

<sup>(6)</sup>Art. 229 LH

- La sol·licitud d'un certificat no està subjecta a cap formalitat especial, llevat de la necessitat de forma escrita, com resulta de l'article 227 LH.
- Ha d'indicar la finalitat per a la qual es demana el certificat, com a mitjà per a la qualificació per part del registrador de l'interès legítim, i també perquè alguns certificats exigeixen requisits especials que no es complirien si es demana un certificat ordinari: certificats per a l'acció de l'article 41 LH, per a l'execució d'una hipoteca pel procediment d'execució directa, per a expedient de domini o per a expedient d'alliberament de càrregues.
- Són del màxim interès les dades personals del sol·licitant, que han d'encapçalar l'escrit, especialment les que faciliten la comunicació entre ell i el Registre, com l'adreça i el codi postal, i números de telèfon i telefax o adreça electrònica.
- Ha d'indicar l'espècie de certificat que es vol (entre els diversos que s'han vist), si ha de ser literal o en relació, les dades identificadores de les finques o de les persones de què es tracti, i el període de temps que interessa (que pot ser el de tot l'històric registral).
- La sol·licitud s'estén en paper comú, i preferiblement, per raons de normalització, en mida DIN A4 (21 x 29,7 cm), vertical.
- S'ha de redactar en llengua espanyola o, si escau, en la llengua cooficial en el territori on s'ubiqui el Registre. En aquest últim cas s'ha de tenir en compte que probablement

el certificat s'ha d'expedir en la mateixa llengua en la qual se sol·licita, per la qual cosa només es pot usar sense traducció dins el territori d'oficialitat d'aquesta llengua.

- L'O 07.07.1986 va intentar meritòriament la simplificació del llenguatge administratiu i va establir una sèrie de normes d'elaboració de documents, encara que va advertir que eren merament orientadores o indicatives per als particulars. Cal destacar que, segons el seu article 2, "no s'han de consignar [...] en els models de documents que s'hagin de dirigir a l'Administració fórmules de salutació o comiat, ni expressions o girs que no siguin essencials per a l'exposició del contingut del document [...]. Els models oficials de sol·licitud o d'altres documents, impresos o no, relatius a matèries de tramitació reglada, s'han de dirigir al centre o dependència al qual correspongui la seva tramitació i s'han de redactar en forma impersonal, sense que sigui procedent en aquests casos la utilització de fórmules de tractament o cortesia".
- L'ha de signar el sol·licitant, però no s'exigeix la legitimació de signatura.
- La sol·licitud s'ha de lliurar al Registre o enviar-la-hi; de vegades, per correu o per missatger (es pot consultar el cas concret en el Registre que correspongui). El que no hi ha (a diferència del Registre Mercantil) és la sol·licitud per telefax o per correu electrònic, perquè es perdria la signatura autògrafa necessària. Aquesta limitació s'hauria de superar en un futur pròxim.

Totes aquestes observacions, que poden semblar molt complexes, no ho són a la pràctica, com es podrà observar en el model que després es mostra. A més, els registres solen proporcionar de manera oficiosa diferents models de sol·licitud de certificat.

## 2.4. Contingut

El certificat ha de ser congruent exactament amb la sol·licitud. L'article 233 LH estableix que "els registradors, amb l'examen previ dels llibres, han d'estendre els certificats amb relació únicament als béns, a persones i a períodes designats en la sol·licitud o manament, sense esmentar-hi més assentaments ni circumstàncies que els exigits, llevat del que disposen el paràgraf 2n. de l'article 230 i el 234 (vegeu a continuació), però sense ometre'n tampoc cap que es pugui considerar comprès en els termes del manament o sol·licitud".

Però, segons l'excepció que preveu el mateix article 233 LH (per la seva referència als art. 230 i 234 LH), el registrador ha d'advertir i certificar d'assentaments de presentació de títols que esperin per al seu despatx; de la cancel·lació dels assentaments que estiguin extingits; dels particulars que no constin en la inscripció que se certifica, sinó en l'extensa a què aquesta es remeti, en inscripcions anteriors o en notes de modificació jurídica, i, en els certificats de càrregues, si no n'hi ha o només hi ha les que s'indiquen.

A l'article 228 LH es preveu la possibilitat de recórrer davant la Direcció General la negativa del Registrador a manifestar els llibres del registre o a expedir certificació del que en ells consti, sent aplicables els requisits del recurs governatiu analitzats en el mòdul 3.

## 2.5. Cancel·lació de càrregues per expedició d'un certificat

L'article 353.3 RH presumeix que la sol·licitud d'un certificat implica també la sol·licitud de cancel·lació d'assentaments caducats o que s'hagin de cancel·lar: "Les mencions, drets personals, llegats, anotacions preventives, inscripcions

### La petició d'objectivitat d'Otel·lo

És curiós confrontar aquest precepte amb la petició d'objectivitat que fa Otel·lo en descobrir el seu error i la seva desgràcia (I pray you, in your letters, / When you shall these unlucky deeds relate, / Speak of me as I am; nothing extenuate, / Nor set down aught in malice –el que us prego és que a les vostres cartes, quan expliqueu aquests dissortats esdeveniments, parleu de mi tal com sóc: sense atenuar res, però sense afegir res per malícia–), que al seu torn sembla que va prendre Shakespeare del jurament dels antics notaris anglesos.

d'hipoteques o qualssevol altres drets que s'hagin de cancel·lar o hagin caducat d'acord amb el que disposa la Llei hipotecària no s'han d'incloure en el certificat".

En realitat, no s'inclouen en el certificat perquè es cancel·len abans, però, com que el registrador no actua d'ofici, sinó a petició dels interessats, el Reglament, per a aconseguir aquest efecte, considera feta la petició: "A aquest efecte, també s'entén sol·licitada la cancel·lació que sigui procedent pel sol fet de demanar el certificat, i s'ha de fer mitjançant l'extensió de la corresponent nota marginal cancel·ladora, abans que aquell s'expedeixi. De la mateixa manera es pot procedir quan es practiqui qualsevol assentament relatiu a la finca o al dret afectat".

Per a la pràctica professional que impliqui una relació freqüent amb el Registre de la Propietat convé tenir en compte algunes observacions sobre aquesta petició de cancel·lació tàcita:

- La cancel·lació prèvia al certificat implica també el pagament dels aranzels corresponents a tots dos conceptes.
- A presumpció de l'article 353.3 RH actua pel sol fet que es demani el certificat. Sembla, doncs, que no cal dir res sobre això en la sol·licitud de cancel·lació, sinó, simplement, deixar actuar la presumpció reglamentària; tanmateix, davant aquesta presumpció, el sol·licitant d'un certificat pot adoptar tres actituds, dues de les quals li exigeixen una activitat positiva, una petició concreta que s'ha de reflectir en la seva instància.
- Guardar silenci quant a això i deixar actuar la presumpció. De fet, a la pràctica, sovint es demana el certificat, no perquè es vulgui conèixer el contingut del Registre, sinó amb l'única finalitat d'aconseguir-ne la cancel·lació. La marrada sembla complicada i inútil, i es basa en la falsa creença que no es pot sol·licitar la cancel·lació directa sense un certificat, o que aquesta merita uns impostos que no es meritarien en la cancel·lació per petició presumpta. En realitat, si escau la petició tàcita, també ha d'escaure l'expressa, i el seu règim fiscal ha de ser el mateix, ja que l'interessat no extingeix el dret la inscripció o menció del qual es cancel·la, sinó que simplement assenyala al registrador l'extinció o necessitat de cancel·lació perquè hi procedeixi.
- Destruir la presumpció aclarint que no es vol la cancel·lació de càrregues, en general, o de càrregues determinades. Això pot convenir al tercer que sol·licita el certificat per un interès ocasional en la situació de la finca, però que està desinteressat en la neteja del full registral. En general aquesta opció no és aconsellable: el certificat apareixeria amb tots aquests assentaments, caducats o que havien de ser cancel·lats, i la vigència formal dels quals en el Registre els dóna una falsa aparença de vigència real. Per a facilitar aquesta actitud, l'article 353.3 RH imposa un advertiment del registrador en casos en què la voluntat de cancel·lar pot aparèixer com a dubtosa: "Si la sol·licitud del certificat la fa qui no és titular de la finca o del dret, o quan l'assentament que s'hagi de practicar no sigui d'inscripció, el registrador ha d'advertir el sol·licitant o el presentador abans del despatx del certificat o de practicar l'assentament que aquests donaran lloc a la cancel·lació de les càrregues caducades d'acord amb el que disposa aquest article."
- Sol·licitar expressament la cancel·lació de càrregues caducades, i reforçar així la presumpció. Aquesta sol·licitud expressa pot ser útil en alguns casos en què l'aplicació de la presumpció pot ser dubtosa; així, per exemple, qui sol·licita el certificat sobre una part indivisa d'una finca és dubtós que vulgui la cancel·lació de càrregues respecte de les altres parts, o qui sol·licita només un certificat de titularitat gairebé es pot presumir que no vol cap cancel·lació. En altres ocasions es pot fer per a evitar que el registrador hagi de fer l'advertiment abans esmentat i li comporti la consegüent pèrdua de temps.

### 3. Nota simple

#### 3.1. Concepte i caràcters

L'anomenada *nota simple* és l'altra forma de manifestació (juntament amb el certificat) del contingut dels assentaments registrals<sup>7</sup>, però, a diferència del certificat:

<sup>(7)</sup>Art. 222.2 LH i 332.4 RH

- No és un document públic, ni tan sols un document privat, ja que no va signada ni és assumida per ningú, encara que porti, com a mínima garantia del seu origen, el segell del Registre.
- No serveix com a prova del contingut registral; com hem vist, l'article 222.5 LH només considera apte per a aquesta finalitat el certificat: "La nota simple informativa té valor purament informatiu i no dóna fe del contingut dels assentaments<sup>8</sup>."
- És un mitjà de comunicació cap a l'exterior, però en general només a particulars o professionals que volen conèixer el contingut del Registre sense necessitat d'una prova fefaent. Precisament perquè no serveix com a prova, no l'acostumen a demanar autoritats judicials o administratives (llevat de la nota de connexió amb la notaria, de què tractarem més endavant).

<sup>(8)</sup>Art. 222.5 LH i 332.5 RH

#### 3.2. Contingut

Ni la Llei ni el Reglament no desenvolupen classes de notes com fan amb els certificats; tradicionalment s'ha considerat que el contingut de la nota podia ser igual que el del certificat; actualment tendeix a restringir-se a un extracte i a aspectes substancials; però el mateix art. 222.5 LH diu que "ha de reproduir, literalment si així ho sol·licita l'interessat, o en extracte en un altre cas, el contingut dels assentaments vigents".

#### Vegeu també

Vegeu l'art. 222.5 LH i, sobretot, l'art. 332.5 RH

#### 3.3. Sol·licitud de la nota

Hi ha diversos mitjans de sol·licitud de nota simple:

##### 1) En el mateix Registre

No està regulada la forma de demanar notes simples en el Registre competent per a expedir-la, de manera que no sembla descartada ni tan sols l'expedició a sol·licitud verbal, però la necessitat de controlar l'interès legítim i les persones

a qui s'informa del contingut registral imposen a la pràctica la forma escrita. Molts registres tenen fins i tot models impresos per a normalitzar totes les peticions.

## 2) Mitjançant un altre Registre

La informació sobre una finca mitjançant una nota simple es pot demanar en el Registre competent per a expedir-la o en qualsevol altre; segons l'article 222.8 RH, els interessats poden triar lliurement el registrador per mitjà del qual obtenir la informació registral relativa a qualsevol finca, encara que no pertanyi a la demarcació del seu Registre, sempre que s'hagi d'expedir mitjançant una nota simple informativa.

L'article 332.7 RH es refereix als mitjans tècnics per a atendre aquestes sol·licituds: "Els registradors, en l'exercici professional de la seva funció pública, estan obligats a col·laborar entre ells, i per a atendre sol·licituds de publicitat formal, en els termes que preveuen la Llei i aquest Reglament, han d'estar intercomunicats per fax, correu electrònic o qualsevol altre mitjà tècnic, sempre que garanteixi la protecció i integritat de la base de dades."

Aquesta petició mitjançant un altre Registre és molt poc utilitzada, perquè és més lenta i més cara que la petició directa i, sobretot, que la petició per Internet.

## 3) Sol·licitud per fax

Com que la nota simple no s'ha de sol·licitar necessàriament per escrit, ni ha de ser signada pel registrador, teòricament es pot demanar i rebre per fax. A la pràctica es realitza així per mitjà de convenis particulars del Col·legi de Registradors o de les seves delegacions amb col·legis d'advocats o d'altres professionals interessats en el tràfic immobiliari (convé consultar en el respectiu col·legi per a donar-se d'alta en el servei). Recordeu que no hi ha aquest sistema per a la sol·licitud en els certificats.

### 'Nota'

La sol·licitud per fax també és poc utilitzada, perquè és més ràpida i més fàcil la petició per Internet.

## 4) Sol·licitud per Internet

La sol·licitud de nota simple també es pot fer per Internet; no es fa directament a cada Registre, sinó a través de la pàgina del Col·legi de Registradors. La informació es rep abans de 24 hores (i si triga més, és gratis). En el web esmentat es pot obtenir la informació necessària.

### Web recomanat

Web del Col·legi de Registradors: [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

## 5) Expedició sense instància, al peu del títol

L'article 333.2 RH, després de regular la nota de despatx que el registrador ha de posar al peu dels documents inscrits, afegeix que, simultàniament a la nota d'inscripció, el registrador "ha d'estendre una nota simple informativa expressiva de la llibertat o el gravamen del dret inscrit, i de les limitacions, restriccions o prohibicions que afectin aquest o el seu titular; de manera que, sense cap petició dels interessats, tots els títols inscrits han de portar annexa una nota de titularitat i càrregues (generalment cosida al final).

## 4. La nota de connexió amb la notaria

En general, els notaris han de consultar el Registre de la Propietat abans d'autoritzar escriptures de transcendència immobiliària. L'actuació notarial i la registral són regulades avui, respectivament, en els articles 175 RN i 354.a RH:

1) **L'actuació notarial** es regula en l'article 175 RN, segons el qual el notari, "abans d'autoritzar l'atorgament d'una escriptura d'adquisició de béns immobles o constitució de dret real sobre aquest, n'ha de comprovar la titularitat i l'estat de càrregues". Aquesta comprovació es fa per mitjans telemàtics o, excepcionalment, si no és possible, per telefax o qualsevol altre mitjà escrit.

2) **L'actuació registral** es regula en l'article 354.a RH, segons el qual el registrador ha de comunicar al notari la situació actual de titularitat i càrregues de la finca, i també les modificacions que es puguin produir en els nou dies següents a la remissió de la informació (són els dies en què el notari ha d'autoritzar l'escriptura i presentar-la en el Registre).

Aquesta informació continuada del registrador té un doble contingut:

- "La circumstància que s'hagi presentat en el diari un altre o uns altres títols que afectin o modifiquin la informació inicial"; d'aquesta manera el notari i, per la seva informació, els interessats, coneixeran que s'ha presentat un embargament o una hipoteca, una altra venda de la finca, etc., circumstàncies que podrien provocar la transmissió d'una finca amb més càrregues de les previstes o la transmissió per part de qui ja no n'era propietari.
- "Les sol·licituds posteriors d'informació registral relatives a la mateixa finca i que, procedents d'altres notaris, rebí en el termini indicat"; així, els diferents notaris han de coordinar les seves actuacions per evitar un resultat fraudulent o, si més no, erroni.

S'exceptua del deure de comprovar la titularitat:

- En els casos de liberalitat.
- Quan l'adquirent del bé o beneficiari del dret es declari satisfet de la informació resultant del títol, de les afirmacions del transmissor i pel que han pactat entre ells.

## 5. Informes i dictàmens

A part de l'estricta informació sobre el contingut del Registre, també es poden sol·licitar al registrador informes o dictàmens sobre matèries registrals. Aquesta informació pot ser de dues classes:

1) **En general**, i no vinculant, sobre *matèries relacionades amb el Registre*; s'ha d'entendre que és sobre el Registre del qual és titular el registrador i no sobre qualsevol altre o sobre problemes generals del dret hipotecari. Com es pot veure en la normativa reguladora, es tracta d'informes o dictàmens sobre els mitjans registrals més adequats per a aconseguir els objectius que es proposa el sol·licitant, inscripció de drets, requisits registrals, recursos contra la qualificació i la minuta d'inscripció.

Així, l'article 222.7 LH: "els registradors, en l'exercici professional de la seva funció pública, han d'informar qualsevol persona que ho sol·liciti en matèries relacionades amb el Registre. La informació ha de versar sobre els mitjans registrals més adequats per a l'assoliment dels objectius lícits que es proposin els que la sol·licitin". La Llei insisteix més endavant sobre una informació que sembla més o menys la mateixa, en l'article 258.1 LH (sota l'epígraf *Informació i protecció al consumidor*): "el registrador, sense perjudici dels serveis prestats als consumidors pels centres d'informació creats pel seu Col·legi professional, ha de garantir a qualsevol persona interessada la informació que li sigui requerida, durant l'horari habilitat a aquest efecte, amb vista a la inscripció de drets sobre béns immobles, els requisits registrals, els recursos contra la qualificació i la minuta d'inscripció". I l'article 334.1 RH (sota l'epígraf *Assessorament*) es pronuncia en el mateix sentit, i afegeix que "la informació ha de versar sobre la inscripció de drets sobre béns immobles, els requisits registrals dels actes i contractes relatius a drets inscriptibles, els recursos contra la qualificació i sobre els mitjans registrals més adequats per a l'assoliment dels objectius lícits que es proposin els que la sol·licitin".

Segons la STS (3a.) 31.01.2001, aquests preceptes legals avalen la petició i l'emissió d'un dictamen no vinculant, "atès que el vinculant només es pot emetre en els supòsits que preveu l'article 253.3 LH" (en cas que es consulti sobre una denegació o suspensió de la inscripció).

2) Dictamen, vinculant o no vinculant, **com a conseqüència d'una qualificació**. Com s'ha vist en el mòdul 3, quan el registrador suspèn o denega la inscripció d'un document, ho ha d'expressar així en una nota posada al peu del títol; en aquests casos de qualificació negativa, el registrador ha d'assessorar l'interessat que ho sol·liciti sobre "els mitjans d'esmena, rectificació o convalidació de les faltes o defectes esmenables i inesmenables".

Sigui com a simple informació, en un apartat denominat *observacions*, sigui, en els casos més complexos, com a dictamen vinculant o no vinculant, sota la premissa, quan sigui vinculant, del manteniment de la situació jurídica registral i de l'adequació del mitjà esmenador al contingut del dictamen esmentat.

"El dictamen s'ha d'emetre en el termini que preveu l'article 355.4" (art. 333.3 RH), és a dir, en el de deu dies des de la sol·licitud. En qualsevol cas, la informació del registrador s'ha d'entendre "sense perjudici de la plena llibertat de l'interessat per a esmenar els defectes a través dels mitjans que estimi més adequats per a la protecció del seu dret" (art. 333.3 RH). Així, doncs, és preferible demanar un dictamen vinculant, que vincula el registrador que l'emet i qualsevol que el succeeixi en el càrrec, però no vincula l'interessat



per a esmenar els defectes com cregui convenient ni per a recórrer contra la qualificació registral originària o la que recaigui després de l'esmena.

## 6. L'Índex General Informatitzat

Per tal de poder localitzar els béns o drets inscrits a favor d'un determinat titular sense necessitat de consultar tots els registres de la propietat d'Espanya, hi ha l'anomenat *Índex General Informatitzat*, que va començar a la dècada de 1980 com a iniciativa particular del Col·legi de Registradors i que avui és avalat per la Llei i el Reglament<sup>9</sup>. Els interessats s'hi poden adreçar, sempre a través d'un registre de la propietat qualsevol, mai directament, i obtenir la informació que els remet al Registre on hi hagi béns o drets inscrits a nom de la persona per la qual pregunten.

<sup>(9)</sup>Art. 222.8 LH i 332.9 i 398.c RH

La informació rebuda de l'Índex (que pot trigar un màxim de 48 hores; generalment triga menys i de vegades es rep a l'acte) proporciona una mera notícia dels registres on hi ha béns o drets inscrits a nom d'una persona; per això l'article 9 de la Instrucció de la Direcció General de 29.10.1996 estableix que "la informació n'ha de fer constar el valor jurídic purament instrumental". Amb aquestes dades, l'interessat pot adreçar-se als registres de la propietat corresponents per demanar una informació detallada en els termes que han quedat vistos.

A efectes pràctics interessa saber:

- La petició es fa en impresos normalitzats que proporciona el mateix Registre.
- La informació es pot facilitar també a les administracions públiques, però en aquest cas mitjançant convenis entre aquestes administracions i el Col·legi de Registradors<sup>10</sup>.

<sup>(10)</sup>Art. 9 de la Instrucció  
29.10.1966

## Resum

El Registre de la Propietat és públic, però només per a qui té un interès conegut, relacionat amb el tràfic jurídic sobre béns immobles. En general, l'interès legítim es presumeix.

La manifestació que ha de fer el registrador del contingut dels assentaments registrals ha de tenir lloc mitjançant una nota simple informativa o un certificat. El certificat és un document públic expedit pel registrador per al trasllat fefaent del contingut del Registre. Els certificats poden ser de moltes classes.

- Els certificats demanats per autoritats judicials o administratives s'han de sol·licitar mitjançant un manament.
- Els particulars també poden demanar certificats. L'escrit ha de contenir els mateixos aspectes que els manaments, especialment sobre l'espècie de certificat, dades dels béns o de les persones a què es refereix, temps a què es contreu i caràcter literal o en relació. S'hi ha d'indicar la finalitat per a la qual es demana el certificat.

La sol·licitud de certificat també implica la sol·licitud de cancel·lació d'assentaments caducats o que s'hagin de cancel·lar.

La nota simple és l'altra forma de manifestació del contingut dels assentaments, però no és un document públic, ni té més efectes que els purament informatius.

La nota de connexió amb la notaria és un sistema pel qual els notaris consulten el Registre abans d'autoritzar escriptures de transcendència immobiliària.

Els interessats poden sol·licitar al registrador informes o dictàmens sobre problemes registrals o sobre la forma d'esmenar els defectes assenyalats en una nota de qualificació.

Per tal de poder localitzar els béns o drets inscrits a favor d'un determinat titular sense necessitat de consultar tots els registres de la propietat d'Espanya, hi ha l'anomenat *Índex General Informatitzat*, al qual es pot accedir a través de qualsevol Registre per a obtenir informació dels registres on una persona té béns o drets inscrits.



## Activitats

1. Localitzeu la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia, de 20 de novembre de 1988, sobre el conflicte entre el dret d'informació i el dret a la intimitat d'un conegut polític:

La revista *Época* va demanar a un registre de la propietat de Sevilla un certificat sobre les finques inscrites a nom d'un conegut polític; estranyat, el registrador va preguntar l'objecte de la petició i el sol·licitant va confessar que era per a un article periodístic en què s'estudiaven els preus declarats i els realment pagats pel famós polític, o quines senyores tenia vivint en aquelles finques; se li va negar la informació, i la revista va recórrer al Tribunal Superior, que va obligar a expedir el certificat.

2. Per a l'ampliació de coneixements jurídics i literaris es recomana la lectura de l'Ordre ministerial, de 7 de juliol de 1986, sobre normes d'elaboració de documents i simplificació del llenguatge administratiu.

3. Seria un bon exercici demanar una nota simple del pis on viviu o un altre que us interessi, sigui o no vostre (recordeu que es localitza el Registre competent en [www.registradores.org](http://www.registradores.org), "Localice su Registro", i en el mateix web se sol·licita la informació; preu: 9 euros), i analitzar-ne la titularitat i les càrregues.

## Exercicis d'autoavaluació

1. Quines són les formes de publicitat del contingut dels assentaments registrals? Quina s'ha d'usar per a acreditar fefaentment el contingut del Registre?

2. Quina eficàcia té la nota simple?

3. Es pot sol·licitar el certificat de forma verbal?

4. Els assentaments caducats s'inclouen en el certificat? I els cancel·lats?

5. Davant una qualificació negativa, com es pot saber amb certesa els mitjans d'esmena dels defectes?

6. Redacteu una sol·licitud de certificat i una altra de nota simple.

## Solucionari

### Exercicis d'autoavaluació

1. Els certificats i les notes simples. Només el certificat acredita fefaentment el contingut del Registre.
2. Té un valor purament informatiu.
3. No, només mitjançant una instància escrita.
4. No. S'entén demanada la seva cancel·lació pel sol fet de sol·licitar el certificat.
5. Demanant al registrador un informe vinculant sobre la forma d'esmena.
6. Vegeu en el mòdul les circumstàncies necessàries. Vegeu-ne dos models:

#### Sol·licitud de certificat

El Sr. / La Sra. ..., major d'edat, d'estat ..., de professió..., veí/veïna de ..., carrer ..., número ..., CP ..., telèfon ..., adreça electrònica...; amb DNI-NIF...

Sol·licita

Un certificat que, respecte a la finca inscrita en el tom ..., llibre ..., foli ..., número de finca ..., acrediti els aspectes següents:

–... (titularitat i càrregues vigents, o tots els assentaments del foli registral, o aspectes que interessin; si escau, literal).

–...

Sol·licita aquest certificat per a...

... (Lloc i data)

\* (Signatura)

Al Registre de la Propietat de... núm. ....

#### Sol·licitud de nota simple informativa

El Sr. / La Sra. ..., major d'edat, d'estat ..., de professió..., veí/veïna de ..., carrer ..., número ..., CP ..., telèfon ..., correu electrònic...; amb DNI-NIF...

Sol·licita

Nota simple que, respecte a la finca inscrita en el tom ..., llibre ..., foli ..., número de finca ..., informi sobre els aspectes següents:

Titularitat i càrregues (o altres aspectes que interessin).

Sol·licita aquesta nota per a...

... (Lloc i data)

\* (Signatura)

Al Registre de la Propietat de... núm. ....