

*Cómo comprar una  
vivienda en España  
paso a paso*



COLEGIO DE REGISTRADORES  
DE LA PROPIEDAD Y  
MERCANTILES DE ESPAÑA

C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006, Madrid

*La seguridad  
del consumidor  
en la adquisición  
de inmuebles*

# *Cómo comprar una vivienda en España paso a paso*



---

## Introducción

---

La información a los consumidores es una obligación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, ampliamente recogida en la legislación hipotecaria, afectando no sólo a todos y cada uno de sus miembros, sino también a su Colegio, entre cuyos fines figura expresamente el de “prestar” los servicios y realizar las actividades que les sean propias en interés... de los particulares, dentro del ámbito de su competencia, **con especial atención a los consumidores**”. Para ello existe un Servicio Registral de Protección de los Consumidores, cuyo Director forma parte de la Junta de Gobierno Colegial, que actúa de una forma descentralizada en las Autonomías.

En cumplimiento de dicha obligación, son numerosas las consultas que se contestan a lo largo del año en las oficinas registrales y en el propio Servicio, así como los programas, ponencias y actos que se celebran en el Colegio.

En esta línea, el presente folleto pretende ayudar a los futuros compradores de una vivienda, compra que en la mayor parte de los casos suele ser la más importante de su vida, en un tono de claridad y sencillez, por lo que se prescinde de las citas legislativas aplicables en cada caso.

# 01

## LAS FUENTES DE INFORMACIÓN

### **A) El Registrador de la Propiedad**

Tiene entre sus funciones manifestar el contenido del Registro, mediante el cual podemos conocer la situación jurídica de la vivienda, lo que incluye quienes son sus titulares y, si las hubiera, las limitaciones que afecten su capacidad; cual es su descripción; que cargas o gravámenes le afectan; régimen de la propiedad horizontal en la que pueda estar incluida, etc.

Para ello el consumidor puede solicitar la expedición de nota simple o de certificación de dominio y cargas, sin olvidar la petición de informes, vinculantes o no, o la mera consulta verbal al Registrador.

#### **a) La nota simple informativa**

Es el medio más frecuente, rápido y barato, para conocer el contenido del Registro, mediante el tratamiento profesional que hace el Registrador de los datos existentes. El consumidor tendrá puntual noticia de la descripción de la vivienda, situación de la misma, superficie, cuota de copropiedad en la propiedad horizontal, régimen administrativo que pudiera afectarle (viviendas de protección oficial), y anejos si los hubiese; hipotecas que pudieran gravarla con expresión del plazo de duración, y cifra por capital, intereses y costas; embargos, u otras anotaciones como las de



demanda, que advierten de una situación litigiosa de la finca; afecciones fiscales, y en general la información necesaria para la operación de compra.

Pero el consumidor debe conocer que el contenido del Registro es más amplio, ya que contiene una serie de datos que, en principio, se entiende por el legislador no son necesarios para la compra, por lo que no se incluyen en la nota simple, pero dado que puede no ser así, el consumidor interesado está en su derecho solicitarlos expresamente, **con inserción literal si lo considera oportuno.**

A título de ejemplo podemos señalar entre los datos que se omiten: el régimen estatutario de la propiedad horizontal, las cláusulas que normalmente acompañan a las hipotecas, el precio que se pagó en transmisiones anteriores, el título de adquisición, datos identificativos del transmitente, la fecha en que se practicó el asiento, etc. A la mínima duda, consulte con el Registrador.

Sólo quedan excluidos de la manifestación aquellos datos personales protegidos por la ley, como el domicilio, embargos en causa penal ya caducados, referencias al nacimiento matrimonial o extramatrimonial, o a la religión o creencias de los titulares, como más significativos.

La nota simple puede solicitarse directamente al Registrador en cuya jurisdicción radique el inmueble o hacerlo en cualquiera de las casi mil oficinas existentes en España, ya que los Registradores están comunicados entre sí y pueden atender solicitudes de notas sobre

cualquier finca, sea cual fuere el lugar de su radicación.

La eficacia de la nota simple es más limitada que la de la certificación, ya que tiene valor puramente informativo, no da fe del contenido de los asientos del Registro, y no produce efectos frente a tercero al ser un documento privado. Por ello en operaciones importantes, como la compra de una vivienda, es aconsejable la solicitud de una certificación.

#### **b) La certificación de dominio y cargas**

Es el medio más seguro de conocer el contenido del Registro, ya que garantiza bajo la fe y responsabilidad del Registrador, único funcionario que tiene la facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro, que la certificación coincide plenamente con el contenido de los asientos registrales.

Normalmente se acompaña copia del historial registral, excluidos los datos personales protegidos, a los que antes aludíamos. Tiene el carácter de documento público, a diferencia de la nota simple que es un documento privado sin fehaciencia.

#### **c) El informe del Registrador**

También podrá el consumidor solicitar por escrito que el Registrador emita un informe, vinculante o no, explicativo de la situación jurídico registral de una finca o derecho, o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral, o sobre el alcance de una determinada calificación. Dicho informe se realizará por escrito, pero su carácter vinculante



sólo afecta al Registrador que emitió el informe y ello mientras se mantenga la misma situación registral.

#### **d) Asesoramiento verbal**

Finalmente el Registrador está obligado a informar verbalmente a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre la inscripción de fincas o derechos, recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de sus fines lícitos.

Para ello deberá el Registrador dedicar, al menos, dos horas diarias y, a diferencia del informe escrito que devenga honorarios, la información verbal es gratuita.

## **B) El Notario**

Tiene como principal función dar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes.

En su faceta de profesional independiente asesora a las partes, advirtiéndolas sobre la legislación aplicable al negocio que pretendan concluir, redactando el contrato conforme a lo querido por ambas partes, y siendo por tanto un pilar básico de la seguridad jurídica privada. Además la escritura notarial es el medio ordinario para que la compra de la vivienda tenga acceso al Registro de la Propiedad.

La elección de Notario corresponde, en principio, a quién vaya a satisfacer sus honorarios, y si el vendedor es un profesional o el contrato se celebra bajo condiciones generales de contratación, la elección le corresponde al adquirente.

Antes de la firma de la compra deberá el Notario solicitar al Registrador de la Propiedad la expedición de nota simple acreditativa de la situación jurídico registral de la vivienda, por lo que el comprador tendrá una información verídica de esta situación el mismo día de la compra, evitándose con ello posibles y desagradables sorpresas de última hora.

### **C) El Gestor Administrativo Colegiado**

Son igualmente profesionales colegiados cuya práctica les hace muy útiles en la realización de todos los trámites posteriores de la escritura de compra, tales como la presentación en la oficina liquidadora y autoliquidación de impuestos, gestión en el Catastro y Ayuntamiento, así como la presentación y seguimiento del documento en el Registro de la Propiedad. Su intervención es conveniente, pero no obligatoria, y está sujeta a régimen arancelario.

### **D) El Abogado**

El abogado es un profesional libre colegiado cuya formación jurídica le hace especialmente útil en el asesoramiento a la parte que le contrata, estudiando el negocio bajo el perfil más favorable





a dicha parte. Su intervención es aconsejable en aquellos negocios que por su complejidad no es conveniente que el consumidor realice por sí mismo. La elección es libre y sus honorarios son por cuenta de quién le contrata.

## **E) El vendedor**

Finalmente el vendedor que tenga el carácter de promotor de viviendas viene legalmente obligado a facilitar a los compradores una amplia información con las características y condiciones de la construcción, quedando vinculados por la publicidad que realizan. Ello sin perjuicio de los documentos que debe poner a disposición de comprador, a los que luego aludiremos.

---

# 02

## **ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO.**

---

### **A) Examen de la situación física de la finca**

La apreciación personal de estado físico del inmueble es ineludible para asegurarse de que coincide con lo informado y con nuestras necesidades y pretensiones. Ningún documento, oficial o no, nos dirá el grado de conservación de la vivienda, su luminosidad, vistas que disfruta, ruidos, consideración social del entorno en el que se encuentra situada, medios de comunicación, etc., datos todos ellos esenciales para tomar una adecuada decisión. Si observa

cualquier anomalía no dude en ponerla de manifiesto al vendedor y si no le convencen sus explicaciones, hágase acompañar por un profesional (Arquitecto, Aparejador).

## **B) Examen de su situación jurídica**

Para ello no dude en solicitar del vendedor copia de los siguientes documentos:

- a) **Título de propiedad** con nota de inscripción en el Registro de la Propiedad. Compruebe especialmente la superficie del terreno si lo que adquiere es un solar o parcela para su posterior construcción.
- b) **Cédula de habitabilidad**, que es el documento administrativo expedido por el órgano urbanístico competente, que acredita la idoneidad de la vivienda para el uso a que se la destina.
- c) **Recibo de haber pagado** la última anualidad del Impuesto de Bienes Inmuebles, ya que la finca responde del pago del último año y de la parte vencida de la anualidad corriente. En dicho recibo figura la referencia catastral de la vivienda, así como su valor catastral con diferenciación entre el valor del suelo y del vuelo.
- d) **Plano urbanístico de la vivienda**, donde conste su superficie y distribución. Podrá incorporarse a la escritura y archivar posteriormente en el Registro de la Propiedad.



e) **Certificación registral de dominio y cargas**, lo que acredita frente a todos la titularidad de la vivienda, así como la situación de libertad de cargas o cuales son los gravámenes existentes sobre la misma.

f) **Igualmente el promotor o constructor habitual** queda obligado a entregarle folletos donde consten las características de la construcción, servicios e instalaciones de que disfruta, forma de adquisición y pago, quedando vinculado por esta publicidad, aunque luego dichas características no figuren en el contrato. Si se trata de una vivienda en construcción cuya venta realiza un promotor o constructor habitual, las cantidades entregadas a cuenta deben serlo en una cuenta especial, que debe garantizarse con seguro de caución o aval bancario que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses correspondientes.

Finalmente, no deje de **concretar antes de firmar ningún documento todas las obligaciones de ambas partes**, y no sólo la referente al pago del precio. Deberá precisarse la fecha de entrega de las llaves, las garantías reales o personales que aseguren el buen fin de la operación, y el pago de las obligaciones accesorias, es decir, de los profesionales que intervengan y de los impuestos que graven la venta.

Si entrega alguna cantidad en concepto de arras o señal, procure que no sea muy elevada. En

todo caso debe saber que la perderá si no firma el contrato, o deberán devolvérsela duplicada si quien no firma es la parte vendedora.

## 03

### LA FIRMA DEL CONTRATO

Las partes pueden elegir libremente la forma de celebrar la venta, es decir, redactar el contrato en documento privado o en escritura pública, aunque las ventajas de esta última la hacen especialmente aconsejable.

#### **A) Documento privado**

A diferencia de la escritura pública, no interviene ningún Notario, por lo que su redacción carece de las garantías legales que le da la intervención notarial, produciendo efecto sólo entre las partes que lo firman, sin que sus pronunciamientos sean oponibles a tercero. Además, por sí mismo no produce la transmisión de la propiedad de la vivienda, siendo para ello necesaria la entrega de las llaves al comprador.

Tampoco tendrá acceso al Registro de la Propiedad, por lo que no gozará de la protección registral en los términos que luego veremos al referirnos a la escritura pública.

En todo caso, cualquiera de las partes puede compeler a la otra a la elevación del mismo a escritura pública, estando obligada la parte requerida a hacerlo o, en caso contrario, puede solicitarse la intervención judicial para ello.

Por ello le recomendamos que no utilice este



medio de formalización, y si por razones de urgencia fuese absolutamente necesario, hágalo por duplicado y no deje de acompañarse por abogado que examine su contenido y la legalidad de sus cláusulas. Al igual que la escritura, puede redactarse en cualquier idioma, pero si no conoce el utilizado, use los servicios de un traductor intérprete jurado.

## **B) Escritura pública**

Requiere la intervención de Notario, quien recoge la voluntad de las partes, emite juicio de capacidad de las mismas, redacta el documento conforme a lo querido por ellas y ajustándose a los requisitos legales, le hará las advertencias correspondientes y archivará la matriz en su protocolo, expidiéndole las copias que necesite para acreditar su titularidad y formalizar los trámites posteriores.

Es imprescindible para tener acceso al Registro, constituyendo la escritura y la inscripción la base de la seguridad jurídico privada en el derecho español. Antes de su autorización, el Notario solicitará del Registro de la Propiedad, por telefax o cualquier otro procedimiento telemático, que expida nota simple acreditativa de la titularidad y cargas que pesan sobre la finca, y posteriormente a la autorización presentará de modo inmediato por igual procedimiento, si el interesado así lo solicita, copia de la misma en el Registro, con lo que la seguridad de que no se interfiera cualquier otro documento es total.

Finalmente le asesorará respecto a los trámites posteriores de la escritura. Ante la más mínima duda no deje de consultarle antes de firmar.

Los honorarios notariales se abonarán conforme a lo convenido por las partes, y a falta de convenio la matriz por el vendedor y la expedición de copia por el comprador. En cuanto al pago del precio no es conveniente satisfacerlo antes de la firma de la escritura. Si existe alguna cantidad en concepto de arras o señal, procure que sea moderada. En el momento de la firma puede satisfacer la totalidad o el resto pendiente, siempre que la finca se encuentre libre de cargas, o deducir el importe de las que hubiere. Si el precio es total o parcialmente aplazado, normalmente le exigirán que lo garantice con hipoteca o condición resolutoria, en cuyo caso debe saber que si no cumple lo pactado puede perder la vivienda adquirida, después de seguir los correspondientes trámites legales. Si se subroga en hipotecas anteriores, asegúrese mediante la oportuna certificación bancaria de cual es el saldo existente en el momento de la firma.

### **C) Responsabilidad del vendedor**

Cualquiera que sea la forma en que hayamos celebrado el contrato, el vendedor queda obligado por los vicios o defectos ocultos de la vivienda, aunque los ignorase, pudiendo el comprador optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos. La acción judicial prescribe a los seis meses de la entrega de la vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, la reciente Ley de la Edificación establece la responsabilidad de las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación frente a los



propietarios y terceros adquirentes, durante el plazo de diez años a contar de la fecha de la recepción de la obra, por aquellos vicios o defectos que afecten a la cimentación, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. El plazo se reduce a tres años si se trata de daños materiales en elementos constructivos o de instalaciones que afecten a la habitabilidad del edificio. Finalmente se reduce a un año el plazo si son daños que afecten a la terminación o acabado de la vivienda. En todos los casos se ha previsto un sistema de seguros que garantice las correspondientes coberturas, siempre que se trate de viviendas cuya licencia de obras se solicite después de la entrada en vigor de la ley. Las acciones prescriben a los dos años de haberse producido los daños. La ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el BOE, que se verificó el 5 de noviembre de 1999. En cualquiera de estos supuestos conviene asesorarse de un Abogado.

---

## 04

### DESPUÉS DE FIRMAR EL CONTRATO

---

Con la firma del contrato en escritura pública se produce la adquisición del dominio de la vivienda por parte del comprador (en el caso del documento privado, insistimos, deberá además haberse producido la entrega de las llaves). Pero no acaba con ello la tramitación

de la compra, sino que el consumidor deberá cumplir otros requisitos posteriores, como son:

## **A) Presentación en el Registro de la Propiedad**

Si bien la inscripción de la compra en el Registro de la Propiedad no es obligatoria en el derecho español, su conveniencia queda fuera de toda duda por las notables garantías de seguridad que produce la inscripción, y a las que luego aludiremos.

La presentación puede hacerla directamente o a través de cualquier persona en el Registro donde radique la finca o en cualquiera de las mil oficinas registrales existentes, o remitiendo la copia de la escritura por correo, o utilizando los servicios de un gestor colegiado. También puede solicitar del Notario autorizante la presentación por fax el mismo día de la autorización, procedimiento especialmente recomendable puesto que evita que se interfieran otros documentos (v.gr. embargos) en el tiempo que transcurra entre la autorización y la presentación. En este último caso debe saber que ha de presentar copia autorizada de la escritura en el plazo de diez días, lo cual le advertirá el propio Notario. En ningún caso pueden ser objeto de presentación los documentos privados, los cuales tienen cerrado su acceso al Registro.

Una vez presentada la copia de la escritura, con la nota que corresponda sobre su situación fiscal, el Registrador procederá a su calificación y posterior despacho. Si faltase la nota relativa a la situación fiscal de la finca, el Registrador





suspenderá la calificación, pudiendo el interesado retirarla para su presentación en la Oficina Liquidadora, devolviéndola al Registro dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, que es de sesenta días hábiles. Si la calificación es favorable y no existen obstáculos registrales se procederá por el Registrador a inscribir la vivienda a nombre del adquirente en un plazo breve, normalmente quince días y en todo caso dentro del citado plazo de vigencia del asiento de presentación. Si la calificación fuese desfavorable puede recurrirse gubernativamente contra la misma en el plazo de tres meses, lo cual le advertirá el Registrador en la propia nota.

Practicada la inscripción de la compra a favor del adquirente, éste goza plenamente de la protección registral, cuyos efectos más importantes son:

- a) **Tutela judicial efectiva**, ya que los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud mediante sentencia firme en procedimiento seguido contra el titular registral.
- b) **No podrá inscribirse o anotarse** ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que el titular haya sido parte.

c) **No perjudicarán al titular registral** los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; y salvo mala fe, el comprador que inscriba será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro.

d) **A todos los efectos legales** se presumirá que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo; igualmente se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles tiene la posesión del mismo.

e) **Si el titular registral** fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

f) **Todo procedimiento de apremio** sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento.

g) **Finalmente si el asiento se cancela**, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

## **B) Presentación en la Oficina Liquidadora**

Para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, la escritura deberá llevar notas de haber pagado el impuesto correspondiente o la operación realizada, y acompañar carta de pago



del mismo, para lo cual deberá haberse presentado en la Oficina Liquidadora del Impuesto.

### **C) Cambio de nombre en el Catastro**

No olvide cambiar en el Catastro fiscal la titularidad que allí figura para que conste quién es el nuevo propietario, con el cual se entenderán las actuaciones que procedan.

## 05

### **¿QUÉ IMPUESTOS TENGO QUE PAGAR?**

Antes de comprar –y perdonen la reiteración–, debe cuantificar anticipadamente los impuestos que ha de satisfacer. Pues bien, el precio que figure en la escritura, obviamente, debe ser el realmente satisfecho, y constituye la base imponible. Sobre esta base – precio – se aplica el tipo impositivo (%), dando como resultado la cuota a pagar: el importe del impuesto.

El impuesto siempre es uno, aunque le siga otro complementario. Así, o se paga el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) por la compraventa, cuando la venta es empresarial, o se paga el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuando es entre particulares. El primer caso el I.V.A. se complementa con el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. En el segundo, no.

### **A) Impuestos que gravan la compra de la vivienda**

Nos referiremos exclusivamente a los impuestos

que directamente afectan a la compra de una vivienda sin tener en cuenta otras repercusiones fiscales que la adquisición de una vivienda pueda tener para el adquirente (impuesto sobre la renta, patrimonio, etc.)

a) **En el caso de vivienda nueva**, la compra está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido en la Península y Baleares, o al IGIC en las Islas Canarias, cuyo tipo es el 7%, excepto que se trate de **viviendas de protección oficial** que tienen un tipo superreducido del 4%. Además, al documentar la venta en escritura pública está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al tipo del 0,50% salvo que se trate de vivienda calificada de Protección Oficial que está exenta de este gravamen.

b) **En caso de vivienda usada** (en general transmitidas entre particulares) la compra está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales exclusivamente cuyo tipo impositivo es el 6%, salvo en las siguientes comunidades, que es el 7%: **Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid y Murcia.**

## **B) ¿A quién se paga?**

El IVA se paga directamente al vendedor que deberá hacerlo constar en la factura de la venta y en la escritura correspondiente.

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se pagan mediante el sistema de Autoliquidación en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario radicadas



en los Registros de la Propiedad en las poblaciones que no son capital de provincia, o en las oficinas de las Consejerías de Economía y Hacienda de las Comunidades Autónomas correspondientes en las capitales de provincia.

### **C) ¿Sobre qué se aplica el tipo impositivo?**

El tipo impositivo se aplica sobre la cantidad que se haga constar en el documento que debe ser el precio pagado por la compra y en todo caso la Administración tiene facultades de revisar esos valores y si estima que debe ser superior procederá a girar una Liquidación Complementaria sobre la diferencia.

### **D) ¿Qué tributación tienen las hipotecas?**

La constitución y la cancelación de préstamos hipotecarios están sujetas el tipo del 0,50% de Actos Jurídicos Documentados aplicándose el mismo sobre la suma total de responsabilidad de cada finca.

### **E) ¿Cómo tributan los garajes y locales de negocio?**

Los garajes y locales de negocio tributan como las viviendas.

# 06

## COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

El Colegio de Registradores, en todo el territorio nacional, complementa y desarrolla, a través de una estructura central y periférica, los deberes legales de información y asesoramiento que el sistema español atribuye a los Registradores, tanto desde la perspectiva del consumidor como de la del usuario del Registro. De esta forma cuenta con los siguientes servicios:

### **A) Sede Central**

Dirección: Madrid, calle Príncipe de Vergara, nº 72-1º. Código Postal 28006.

#### **a) Teléfono de información gratuita**

Los consumidores y usuarios cuentan con un teléfono de información gratuita, atendido directamente por un Registrador. Su número es el 900 10 11 41.

#### **b) Guía del usuario**

El Colegio ha editado y difundido por todo el territorio nacional, la Guía del usuario, donde de una forma sencilla y directa se informa de la estructura, eficacia y funcionamiento del Registro de la Propiedad.

#### **c) Guía registral**

La guía registral contiene, por su parte, la demarcación territorial de todos los Registros de España, prestando un claro



servicio al consumidor.

Se ha elaborado, asimismo, un Callejero registral para las ciudades con cinco o más Registros.

#### **d) Teléfono de información jurídica**

El Colegio de Registradores ofrece un servicio, automático y gratuito, de información jurídica en materia registral, especialmente dirigida a los Abogados y técnicos en Derecho. Basta con llamar por teléfono y recibirá la información instantáneamente por telefax.

#### **e) Carta de Servicios**

Con esta carta de Servicios queremos exponerle nuestro compromiso de prestar un servicio registral riguroso y ágil, eficaz y sencillo. Queremos también que sea consciente de los derechos que la ley le atribuye como usuario del Registro, para que los ejerza y logre la meta de la seguridad jurídica con la mayor facilidad y garantía.

## **B) Servicios Registrales de Protección de los Consumidores y Usuarios**

Con la finalidad de la prestación de un mejor servicio a la sociedad, se han creado estos servicios registrales de información, de implantación sucesiva en todas las Comunidades Autónomas de España, con el objetivo de difundir las medidas cautelares que deben adoptar consumidores y usuarios, por un lado, y centralizar aquellos aspectos del tratamiento profesional de la publicidad formal susceptibles de

ello, por otro. Así abarca desde la información general a la del caso concreto, poniendo en contacto al consumidor con el Registrador competente, según la circunscripción territorial respectiva.

#### **a) Comunidades Autónomas**

En todas las Comunidades Autónomas pueden dirigirse al Presidente Territorial correspondiente, en cualquier materia de protección de los consumidores y usuarios, o a los Servicios Registrales en funcionamiento. Asimismo, el Centro de Estudios Registrales de cada Comunidad, a través de su Director, puede ofrecer información jurídica y bibliográfica sobre cuestiones de su interés, e incluso prestará su colaboración en la organización de jornadas de estudio de carácter doctrinal, práctico o informativo.

#### **b) Provincias**

En cada provincia, existe un representante del Colegio de Registradores, con quien tratar cualquier asunto relativo al objeto de este estudio.

#### **c) Registro de la Propiedad**

El Registrador de la localidad podrá, por su parte, informarle de la materia que usted pueda plantearle, o le indicará la persona o profesional competente para así hacerlo, siempre que, como es obvio, aquélla esté relacionada con el Registro de la Propiedad o su estudio y desarrollo.

El Colegio de Registradores cuenta, como hemos advertido, con cerca de mil *Oficinas de*





*Información* a lo largo de todo el territorio nacional, a cargo del respectivo Registrador, cubriendo con ellas los puntos más recónditos de nuestra geografía, donde la protección registral –y la información, en consecuencia– es la misma que en las grandes ciudades.

## **OFICINA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR EN BRUSELAS**

Como consecuencia del considerable número de inversiones extranjeras en España, especialmente por parte de los ciudadanos comunitarios, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, inauguró el 11 de febrero de 1997, una *Oficina de Información* en Bruselas. Ésta pretende continuar, y al mismo tiempo acercar a los ciudadanos comunitarios, la decidida labor de información y asesoramiento al consumidor, que el Colegio de Registradores viene ejerciendo, en lo que se refiere a la adquisición de bienes inmuebles y su registración. La oficina de Bruselas es una continuación de las casi 1000 oficinas de información existentes en toda España, tanto en Madrid como en las diferentes Comunidades Autónomas. Dicha oficina ofrece, a grandes rasgos, los servicios siguientes, cuyo carácter es gratuito:

- Información genérica sobre el sistema inmobiliario y mercantil español.
- Evaluación de consultas registrales, inmobiliarias y mercantiles. Desde dicha oficina se colabora activamente con el Parlamento Europeo y con la Representación Permanente de España, en la

- resolución de quejas referentes a estas cuestiones.
- Información específica con remisión, en su caso, al Registrador competente.
  - Conexión con el índice de Titularidades del Servicio de Índices del Colegio de Registradores.
  - Información sobre la legislación de inversiones extranjeras en España.
  - Atención personal telefónica, por fax y correo electrónico vía Internet al consumidor.
  - Distribución de guías, folletos y trípticos:
    - Guía de transacciones inmobiliarias en España (interiores y transfronterizas), en español, francés, inglés, alemán y neerlandés.
    - Guía de sociedades mercantiles en España, en español, francés, inglés, alemán y neerlandés.
    - Guía sobre el régimen jurídico de las inversiones extranjeras en España, en español e inglés.
    - Folleto de “Cómo comprar una vivienda en España, paso a paso”, en español, francés, inglés, alemán, neerlandés, italiano y portugués.
    - Folleto ABC de la vivienda, en español.
    - Tríptico de la ley de 15 de diciembre de 1998 sobre el “Aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico”, (time-sharing), en español, francés, inglés, neerlandés y alemán.
    - Tríptico sobre los servicios que presta la oficina en español, francés, inglés, neerlandés y alemán.
  - Teléfono verde de información gratuita (en español, francés e inglés).



- Colaboración con Universidades y Colegios Universitarios.

La *Oficina de Información* de Bruselas dispone además de:

- Biblioteca jurídica abierta al público, que cuenta con una amplio número de publicaciones de Derecho Civil, Mercantil Hipotecario, Registral Urbanístico, Administrativo, Derecho Consumidores, etc.
- Base de datos de legislación y jurisprudencia en CD ROM a través del servicio de Colex Data que incluye:
  - Legislación a texto completo estatal.
  - Legislación a texto completo de las Comunidades Autónomas.
  - Jurisprudencia y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
  - Revistas jurídicas.
  - Publicaciones del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
  - Derecho Administrativo y Jurisprudencia Europea.
  - Derecho Fiscal.

Esta biblioteca recibe además numerosas publicaciones oficiales, tales como:

- BOE (Boletín Oficial del Estado).
- BORME (Boletín Oficial del Registro Mercantil)
- DOCE (Diario Oficial de las Comunidades Europeas)

- Boletín de la Unión Europea
- Publicaciones del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, tales como:
  - Boletín del Colegio de Registradores
  - Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
  - Publicaciones jurídicas: numerosos libros de Derecho privado, que abordan los temas de más actualidad.
  - Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña.

**Dirección y teléfonos de interés:**

Square de Meêus n° 19 3 étage

1050 Bruxelles

Teléfono: +32-2-280 14 45

Teléfono verde: +800 96 290

Fax: +32-2-280 16 12

E-mail: corpme@corpme-bru.com

## ¿A QUIÉN DEBO DIRIGIRME ANTE CUALQUIER PROBLEMA?

Si, a pesar de lo que antecede, se ve obligado a realizar cualquier consulta como consumidor o como usuario, podrá dirigirse a:

### **A) Colegios profesionales**

A los Colegios profesionales de Abogados, Gestores Administrativos, Arquitectos, Notarios o Registradores...

### **B) Oficinas Municipales de Consumo**

En esta Oficina le informarán de lo que usted puede hacer según el caso concreto en que se encuentre. Vaya al Ayuntamiento y pregunte.

### **C) Organizaciones privadas de consumidores**

Las organizaciones de consumidores podrán asesorarle sobre su actuación futura o indicarle dónde deben informarle.

### **D) Servicios Registrales de Protección de los Consumidores**

Bién dirigiéndose directamente al Colegio de Registradores, bien a la Presidencias Territoriales o Registrador de la localidad, se les atenderá debidamente. En todo caso, cuente con los Servicios Registrales de Protección.

### **E) Defensor del Pueblo**

Con carácter general puede, por su parte, recabar información del defensor del Pueblo o del que en cada comunidad realice funciones paralelas. En Canarias, el Diputado del Común (que colabora directamente con los Servicios Registrales de Protección de los Consumidores)

### **F) Cónsul de su país en España**

En cualquier Consulado de su país en España le podrán indicar, como es lógico, la pauta de actuación en esta materia.

# **ANEXO**

## **Honorarios registrales**

## **1. COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE CARGAS REGISTRALES Y CON PRECIO AL CONTADO**

Presentación en el Libro Diario, inscripción del derecho de propiedad y afección fiscal a las liquidaciones complementarias que puedan girarse:

Valor de la vivienda:	5.000.000 pesetas
Honorarios:	9.338 pesetas.
Valor de la vivienda:	10.000.000 pesetas
Honorarios:	13.791 pesetas

## **2. COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE CARGAS REGISTRALES Y CON GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO MEDIANTE CONDICIÓN RESOLUTORIA**

Presentación en el Libro Diario, inscripción de derecho de propiedad del comprador y de la condición resolutoria (garantía del vendedor) y afecciones fiscales a las liquidaciones complementarias que puedan girarse:

Valor de la vivienda:	5.000.000 pesetas
Aplazado:	1.000.000 pesetas

- Derecho de propiedad, presentación y afección fiscal:

Honorarios:	9.338 pesetas
-------------	---------------

- Condición resolutoria 2.800 pesetas

Valor de la vivienda:	10.000.000 pesetas
Aplazado:	5.000.000 pesetas



- Derecho de propiedad, presentación y afección fiscal:

Honorarios: 13.791 pesetas

- Condición resolutoria:

Honorarios: 7.700 pesetas

### **3. EN LOS DEMÁS SUPUESTOS:**

**CANCELACIÓN DE CARGAS PREEXISTENTES, SUBROGACIÓN HIPOTECARIA..., SÓLO CABE AÑADIR EL IMPORTE DE LOS DERECHOS CANCELADOS O INSCRITOS. INFÓRMESE.**

### **4. REBAJA DEL TIPO DE INTERÉS HIPOTECARIO:**

Siempre que el resultado de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo, sea inferior a 1.000.000.

Honorarios: 1.425 ptas.

Asiento de presentación

y nota de afección fiscal 1.500 ptas.

### **5. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE 20.000.000 DE PTAS. SIN CONDICIONES NI OTROS DERECHOS:**

- Préstamo hipotecario 13.226 ptas.

- Crédito hipotecario: 17.534 ptas.

Asiento de presentación

y nota de afección fiscal 1.500 ptas.