

Registros de la propiedad en los países de la UE
¿Qué ofrece un Registro de la Propiedad Inmobiliaria?

La administración de los registros de la propiedad inmobiliaria es competencia del [Servicio de la Propiedad Inmobiliaria y el Catastro](#) (*Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας*) del [Ministerio del Interior](#) (*Υπουργείο Εσωτερικών*). Una gran parte de estos registros se informatizaron al desarrollarse el Sistema de Información de la Propiedad Inmobiliaria (SIPI) (*Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ)*) desde septiembre de 1995. El SIPI comprende cuatro bases de datos: una base de datos jurídica (*κτηματολογική βάση*), otra fiscal (*εκπιμητική βάση*), otra digital/catastral (*γεωγραφική/κτηματική βάση*) y otra cartográfica (*χωρομετρική βάση*).

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Chipre ofrece información sobre la identidad de cada parcela o unidad de inmueble registradas. Lo que es más importante, indica la referencia catastral de la parcela o unidad, la ubicación, una descripción, la superficie, el valor fiscal y cualquier carga que pese sobre el inmueble, incluidos gravámenes, escrituras de venta, servidumbres, arrendamientos, pactos restrictivos u otros datos afines. Contiene asimismo información pormenorizada de los propietarios y de la cuota que corresponde a cada uno, así como del modo y la fecha en que se adquirió el inmueble. A 14 de julio de 2009, se habían registrado en la base de datos jurídica un total de 1.082.660.000 inmuebles en el Chipre libre y ocupado (es decir, el 85,25%).

¿Es gratuito el acceso al Registro de la Propiedad Inmobiliaria?

No se permite el acceso público al Registro de la propiedad inmobiliaria ni al Sistema de Información de la Propiedad Inmobiliaria. Únicamente las partes interesadas pueden solicitar información acerca de los inmuebles sobre los que tengan un interés legítimo.

Las tasas exigidas para obtener certificados de búsqueda del Servicio de la Propiedad Inmobiliaria y el Catastro varían según la información que se solicita.

Certificado de búsqueda

a) de inmuebles registrados a nombre de una persona identificada, por cada localidad o municipio	1,71 EUR
b) de inmuebles anotados a nombre de una persona identificada, por cada localidad o municipio	0,85 EUR
c) del nombre del propietario registrado de un determinado inmueble registrado, por cada inmueble	0,85 EUR
d) del historial de un determinado inmueble, o de las cargas que pesen sobre él, o de cualquier otra información para la que no exista una tasa prescrita, por cada hora de búsqueda	8,54 EUR

Cómo efectuar una búsqueda en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria

De conformidad con la legislación vigente, únicamente las partes interesadas tienen acceso a los registros de la propiedad inmobiliaria. La información se facilita en un documento denominado «certificado de búsqueda» (*πιστοποιητικό έρευνας*). Tales certificados sólo se emiten tras la presentación de la pertinente solicitud y el abono de las tasas prescritas al Servicio de la Propiedad Inmobiliaria y el Catastro. Las solicitudes han de cumplimentarse en el formulario N.50 y pueden presentarse en cualquier Oficina Catastral (*Κτηματολογικό Γραφείο*) por toda parte interesada, o por su representante legal o apoderado. Con arreglo al artículo 51A del capítulo 224 de la Ley de la propiedad inmobiliaria (tenencia, registro y valoración) (*Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος*), se entenderá por «partes interesadas» a los propietarios y sus herederos o legatarios, a los propietarios de árboles, edificios u otros objetos existentes sobre un terreno perteneciente a un tercero y viceversa, a las personas con derechos sobre los inmuebles, a las que demuestren al Director que son posibles compradores o acreedores hipotecarios, a los demandantes en cualquier proceso contra el propietario del inmueble, a los tasadores profesionales que precisen cierta información para valorar el inmueble de que se trate en relación con una adquisición obligatoria, y a cualesquiera otras personas a las que deba facilitarse la información conforme a las instrucciones del Director.

Los certificados de búsqueda se expiden en el formulario N.51 por la Oficina Catastral responsable del registro o el libro en que la información figure consignada, firmada y sellada con el sello del Servicio, y se entregan en mano o por correo al solicitante.

Historia del Registro de la Propiedad Inmobiliaria

La base de datos precursora del Registro de la propiedad inmobiliaria actual se puso en marcha en los últimos años del Imperio otomano, concretamente el 21 de abril de 1858, con la aprobación del Código otomano de la propiedad inmobiliaria (*Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών*). La finalidad principal del Registro en aquella época era registrar las tierras, en especial las de titularidad estatal concedida a los agricultores arrendatarios, y recoger las ventas y cesiones de inmuebles, así como las hipotecas formalizadas sobre éstos.

Esta actividad dio lugar a los primeros registros, en el que empezaron a recogerse todas las operaciones cotidianas.

En 1860 se aprobó una nueva ley que exigía la valoración y el registro obligatorios y sistemáticos de todos los inmuebles, así como la aportación de las escrituras de titularidad correspondientes (*Γιοκλάμα*). Se levantaron planos catastrales aproximados en todas las localidades, se consignaron los inmuebles en registros específicos, y se obligó a las partes a pagar unas tasas de registro para obtener la escritura de propiedad correspondiente. A las que no realizaban tal pago no se les otorgaba la escritura de titularidad, y los apuntes correspondientes en los registros se dejaron sin actualizar y prescribieron a partir de 1943.

El 4 de junio de 1878, cuando los turcos cedieron sus derechos sobre Chipre al Reino Unido, los británicos mantuvieron el sistema sin modificar y, a su vez, utilizaron el «catastro» como medio para la exacción y recaudación de impuestos.

No obstante, en 1890, debido a las dificultades causadas por la existencia de tantos registros, se decidió traducirlos urgentemente al inglés y consolidarlos en un único y nuevo registro. Todos los apuntes de los antiguos registros se trasladaron con exactitud al nuevo en la fecha de transferencia al mismo, llevándose a cabo tal tarea por separado para cada localidad.

En 1904, se inició la elaboración de un catastro de Chipre, a tenor de la Ley del catastro para fines fiscales (*Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος*) nº.5, de 1890, al objeto de lograr un sistema de registro más fiable y eficaz.

En el transcurso del proceso de elaboración del catastro y de levantamiento de los mapas correspondientes (iniciado en 1904), se aprobó la Ley de registro y tasación de la propiedad inmueble (*Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος*) nº.12 de 1907, con el fin de registrar y medir todos los inmuebles hasta 1929.

Una vez completadas estas tareas de medición y levantamiento de mapas, se procedió a la tasación y la inclusión de los inmuebles en el Registro de la propiedad. En el Registro figuraban todos los datos definatorios de cada inmueble, así como el nombre y los derechos de cada propietario. Tras efectuar el registro, el Estado entregaba al propietario una escritura de propiedad oficial.

El registro de la propiedad inmobiliaria de Chipre se completó en 1929. El procedimiento dio lugar a tres registros, que siguen en uso:

una versión mejorada del Registro de la propiedad inmobiliaria (*Μητρώο Εγγραφής*), en el que figuran los datos pormenorizados y la identidad de todos los inmuebles;

un Registro fiscal (*Φορολογικό Μητρώο*), en el que figuran los inmuebles propiedad de cada persona por área geográfica, junto con su valor total a efectos del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria;

una nota de valoración (*Δελτίο Εκτιμητών*), conocida como formulario N115, en la que se describe el inmueble, por área geográfica y página/plan (superficie, ubicación, beneficiario y valor del inmueble).

Cuando se aprobó la Ley de la propiedad inmueble (tenencia, registro y valoración), cap. 224, y pasó a formar parte del ordenamiento vigente el 1 de septiembre de 1946, las leyes otomanas y muchas de las leyes coloniales posteriores se derogaron, incluida la Ley nº. 12 de 1907 (que seguía siendo parte de dicho ordenamiento), y se establecieron unos fundamentos nuevos y modernos para el registro, la tenencia y la valoración de la propiedad inmueble.

La informatización del Registro de la propiedad inmobiliaria comenzó en 1995, y avanza satisfactoriamente.

Enlaces relacionados

[Servicio de la Propiedad Inmobiliaria y el Catastro](#)

[Ministerio del Interior](#)

Última actualización: 23/07/2019

El Estado miembro correspondiente realiza el mantenimiento de la versión de esta página en la lengua nacional. El correspondiente servicio de la Comisión Europea se encarga de las traducciones. Es posible que las traducciones aun no reflejen algunos de los cambios que la autoridad nacional competente haya hecho en la versión original. La Comisión Europea no asume ninguna responsabilidad con respecto a cualquier información o dato incluido o citado en este documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.