

# **Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP)**

**Reseña Metodológica**



INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

**Subdirección General de Estadísticas de los  
Servicios  
Área de Estadísticas Financieras  
Instituto Nacional de Estadística (INE)**

Madrid, marzo de 2008

# Índice

<b>1</b>	<b>Nota introductoria</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Objetivos</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ámbitos de investigación</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Variables investigadas</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Método de recogida</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Tratamiento de la información</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Tabulación, análisis de datos y difusión</b>	<b>10</b>

---

## 1 Nota introductoria

Esta estadística ofrece, mensualmente, el número de derechos sobre bienes inmuebles transmitidos, cuya transmisión queda inscrita en los Registros de la Propiedad.

Se clasifica según Derecho de propiedad transmitido y Título de adquisición, a partir de la información suministrada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España CORPME. La información se da desagregada por unidades provinciales de todo el territorio nacional y para las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Es una estadística censal y nueva. Para la elaboración de la misma se recogen los datos remitidos mensualmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, según convenio firmado por dicho Colegio y el Instituto Nacional de Estadística en fecha, 22 de abril de 2004.

La estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad es una estadística con autonomía propia que figura en el Plan Estadístico Nacional 2005-2008, figurando en el Programa Anual de 2006, con el número 4756 de operación estadística.

---

## 2 Objetivos

El objetivo principal de la estadística es ofrecer mensual y anualmente el número de transmisiones de derechos de la propiedad a nivel nacional, por provincias y comunidades autónomas.

El conocimiento de los códigos del municipio, puede ser necesario en ocasiones para poder determinar el lugar que mayor densidad de transmisiones de derechos se han producido en un momento determinado, así como el derecho de propiedad transmitido, el título de adquisición u otras de las variables utilizadas en la estadística.

---

## 3 Ámbitos de investigación

### 3.1 ÁMBITO POBLACIONAL.

El ámbito poblacional estudiado está constituido por el conjunto de Registros de la Propiedad.

### 3.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO.

El ámbito geográfico de esta estadística abarca todo el territorio nacional.

---

### 3.3 ÁMBITO TEMPORAL.

La estadística tiene carácter mensual.

---

## 4 Variables investigadas

---

### 4.1 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Los títulos de adquisición se desagregan en compraventa, donación, permuta, herencia, etc. No contempla la transmisión de hipotecas, por estar éstas incluidas dentro de Subrogación de hipotecas.

El acceso a la titularidad de un bien que se transmite, se ha clasificado como se ha visto en el párrafo anterior en las cuatro rúbricas definidas y una quinta para todos aquellos fundamentos jurídicos no contemplados en ellas.

- **Compraventa.-** Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.
- **Donación.-** Es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta. Para que sea válida la donación de la cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.
- **Permuta.-** La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.
- **Herencia.-** Cuando por disposición testamentaria o legal se consigue la propiedad de un bien perteneciente a una persona fallecida. Podrán suceder por testamento o abintestato los que no estén incapacitados por la ley.
- **Otros.-** Todos los no contemplados en la relación anterior. En ocasiones, puede reflejar Concentraciones parcelarias o Divisiones horizontales. En otros casos puede tratarse de una operación conjunta, mezcla de varios títulos de adquisición, o de transmisiones con título de adquisición indefinido..

---

### 4.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es un Registro público que tiene por objeto la inscripción de bienes inmuebles, de su titularidad así como de todos los cambios y limitaciones que experimenten.

Subsistirá, los Registros de la Propiedad en todas las poblaciones en que se hallen establecidos. No obstante, el Ministerio de Justicia, a propuesta de la

Dirección General de los Registros y del Notariado, y con las formalidades reglamentarias, cuando así convenga al servicio público, atendido el volumen y movimiento de la titulación sobre bienes inmuebles y derechos reales, podrá oyendo al Consejo de Estado, acordar el establecimiento de nuevos Registros de la Propiedad en determinadas localidades, así como la modificación o supresión de los existentes.

---

#### 4.3 MUNICIPIO

Unidad territorial administrativa, formada por una población y cierta extensión de territorio alrededor de ella, llamada término municipal, regida toda ella por un organismo: Ayuntamiento.

Los resultados que se obtengan por municipio serán la suma de las transmisiones de derechos de la propiedad ubicadas en un municipio determinado, tenga o no Registro de la Propiedad, es decir, los datos referidos a 'municipio' son los que físicamente los bienes están ubicados en ese municipio.

---

#### 4.4 PROVINCIA

Cada una de las divisiones administrativas del territorio español.

---

#### 4.5 TRANSMITENTE

Es el titular del bien, cuyo derecho a la propiedad se transmite, se distingue si es:

- **Persona física.**- Se define la persona física como todo individuo del género humano, susceptible de ser sujeto de derechos y obligaciones.
- **Persona jurídica.**- Corporación, asociación o fundación de interés público y reconocida por la ley. No tiene existencia individual física. También lo es toda asociación de interés particular, ya sea civil o mercantil, a la que la ley concede personalidad propia independiente de la de sus asociados.

---

#### 4.6 ADQUIRENTE O RECEPTOR

Es el nuevo titular del bien, es decir, la persona que adquiere o recibe el bien, cuyo derecho se transmite.

Las definiciones para persona física y persona jurídica son las mismas que para transmitente.

---

#### 4.7 FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE TRANSMISIÓN

Es la fecha en la que se formaliza la operación de la Transmisión del derecho de propiedad.

---

#### 4.8 FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es la fecha en que la operación de transmisión queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. La inscripción se hace en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes susceptibles de transmisión de derechos.

La fecha de inscripción no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la Transmisión.

---

#### 4.9 INCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN

Sólo se contempla con fines de clasificación estadística, cuando la Transmisión del bien se realiza por primera vez. El resto de transmisiones se agrupan en una única como otras, es decir, se clasifican como primera inscripción y otras inscripciones.

---

#### 4.10 MES DE REFERENCIA

Se toma como mes de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser el momento en que se registra la operación de la transmisión.

---

#### 4.11 DERECHO DE PROPIEDAD TRANSMITIDO

Se recoge información acerca de cómo puede ser el derecho de propiedad que se transmite. La clasificación es la siguiente:

- **Pleno dominio.**- Se define como 'de pleno derecho' cuando el derecho a usar y disponer de un bien es total, sin más limitaciones que las que previenen las leyes y reglamentos.
- **Usufructo.**- Es el derecho a usar un bien ajeno, con la obligación de conservar su forma y sustancia. Se constituye por ley por la voluntad de las partes y por prescripción.

El usufructo sobre un bien puede constituirse sobre todo o parte del bien y a favor de una o de varias personas.

- **Nuda propiedad**- Propiedad gravada con un usufructo, por lo que el propietario sólo tiene derecho de disposición sobre el bien, pero no a sus frutos. El derecho de suscripción preferente de acciones corresponde al nudo propietario. Es frecuente en España por el sistema hereditario.

---

#### 4.12 NATURALEZA DE LA FINCA

Los derechos de transmisión se clasifican según sea la naturaleza del bien transmitido, distinguiendo entre rústica y urbana.

**Naturaleza rústica.** Se denomina una finca como rústica, cuando pertenece al campo o zona rural. Se distinguen cinco tipos de bienes rústicos diferenciados y un sexto para todos aquellos que no estén incluidos en los cinco anteriores, o se desconozca donde incluirlos:

- **Secano.**- Finca rústica no regada, cuya especificación de secano figura en la escritura.
- **Regadío.**- Finca rústica que utiliza cualquier medio de riego, cuya especificación de regadío figura en la escritura.
- **Vivienda rústica.**- Construcción utilizada para vivienda fuera del casco urbano y no dentro de una parcelación urbanizable. Incluye a los cortijos, torres, caseríos, granjas, cabañas, masías, etc.
- **Edificio agrario rústico.**- Construcción utilizada para servicios agrarios. Incluirá las edificaciones agrícolas o ganaderas, fábricas agrícolas ganaderas o forestales, edificios auxiliares que formen finca independiente: graneros, establos, depósitos etc.
- **Explotación agrícola.**- Se incluirán las fincas registrales constituidas por un conjunto de tierras y edificaciones destinadas a uso agrícola, forestal o ganadero, que formen una unidad orgánica y una organización económica.
- **Otras rústicas.**- Incluye todas aquellas fincas de naturaleza rústica, cuya clasificación en las posibilidades anteriores no resulte posible.

**Naturaleza urbana.** Se consideran fincas de naturaleza urbana cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear y desarrollar un núcleo urbano. Se desagregan en la siguiente clasificación:

## 1.Viviendas

Es un recinto que está pensado para habitarlo y destinado a su uso por una o varias personas. Dentro de este apartado se diferencia el piso con anejos, el piso sin anejos, vivienda adosada / pareada y vivienda aislada.

- **Piso con anejos.-** Se denomina anejo, aquel elemento que no se puede separar de la vivienda porque sirve para su uso, es decir, en este epígrafe se incluyen aquellas viviendas que además del piso, tienen también un garaje o/y un trastero, no destinado a vivienda y utilizable para otros usos, estando así contemplado en la Ley de división horizontal y constatado en la escritura pública de la vivienda.
- **Piso sin anejos.-** Viviendas que no tienen ningún habitáculo dependiente de ellas. También incluye a los pisos, que teniendo anejos, éstos tengan escritura independiente.
- **Vivienda adosada o pareada.-** Vivienda adosada es una vivienda única dentro de un edificio, estando unida a otros edificios por dos de sus paredes limítrofes. Puede ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.  
Se anotarán también en esta rúbrica las viviendas pareadas, son viviendas únicas dentro de un edificio, estando unidas a otros edificios por una de sus paredes limítrofes. Pueden ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.
- **Vivienda aislada.-** Es una vivienda única dentro de un edificio, cuyas paredes limítrofes no están unidas a ningún otro edificio. Puede ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.

## 2.Solares

- **Terreno no edificado.-** Se refiere al suelo urbano sin edificar, sin prejuzgar su calificación urbanística, y con independencia de sí constituye o no solar.

## 3.Otras urbanas

- **Local comercial.-** En este apartado se incluyen aquellos locales cuya actividad principal es la comercial.
- **Garajes.-** Se incluyen los aparcamientos públicos o privados. También incluyen todos aquellos garajes privados dentro de un edificio de viviendas u otros fines, pero con escritura pública independiente.
- **Oficina.-** Aquellos locales destinados a prestar servicios públicos, pero de uso no comercial.

- **Trastero.**- Incluye aquellos locales con escritura independiente y uso no especificado en las otras rúbricas de locales, tanto los incluidos en el edificio de la vivienda del propietario, como los que estén en otro edificio.
- **Nave industrial.**- Recoge cada uno de los espacios que se extienden entre muros para formar una fábrica, almacén u otra construcción de tipo industrial. Incluye las naves industriales ubicadas tanto en zona urbana como en zona rústica.
- **Edificio destinado a viviendas.**- Son los edificios cuyo fin sea mayoritariamente destinado al uso de viviendas. No excluye que tenga garajes, trasteros o locales comerciales.
- **Otros edificios no determinados con anterioridad.**- En esta clasificación se incluirá cualquier construcción distinta de la anterior de edificios de viviendas. Por ejemplo se emplea para colegios, hospitales, residencias, cines, hoteles, etc.
- **Aprovechamiento urbanístico.**- Edificabilidad total del polígono, sector o unidad de actuación, una vez deducidos los metros cuadrados de construcción destinados a edificación dotacional de cesión obligatoria; se incluirán los aprovechamientos urbanísticos, cuando constituyan finca independiente.
- **Otras.**- Se incluirán aquellas fincas de naturaleza urbana cuya clasificación en las rúbricas anteriores no resulte posible.

---

#### 4.13 RÉGIMEN DE LA VIVIENDA

Esta variable recoge información sobre el régimen de protección en las viviendas, es decir, si éstas son de precio libre o tienen algún régimen de protección oficial.

- **Vivienda de precio libre.**- Cuando la vivienda no está sometida a ningún tipo de protección.
- **Vivienda sujeta a algún régimen de protección.**- Puede que la vivienda esté sometida a alguna protección oficial: VPO, Tipo VPO u Otro VPO. Sólo se hace referencia si está sujeta a régimen o no, sin hacer distinción del tipo de régimen.

---

#### 4.14 ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA FINCA

El estado constructivo de la finca se refiere al estado de construcción del edificio. En las fincas urbanas, se clasifica en dos tipos: si la obra está en construcción o proyecto y otro para cuando la obra está terminada. Se codifica también la finca sin edificar y si no es obra nueva.

---

#### 4.15 ESTADO DE LA VIVIENDA

- **Vivienda nueva.**- Cuando se trata de obra nueva, esto es, tiene menos de un año de antigüedad desde la finalización de la obra.
- **Vivienda usada.**- Cuando no se trata de obra nueva, esto es, tiene más de un año de antigüedad desde la finalización de la obra.

---

### 5 Método de recogida

Los datos se reciben del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, siendo el Centro de Procesos Estadísticos el encargado de recoger la información de los Registros de la Propiedad y suministrar dicha información al INE en soporte magnético, tratándose, por tanto, de una estadística administrativa.

Cada Registro de la Propiedad remite mensualmente información sobre todas las inscripciones realizadas en dicho registro durante el mes de referencia, al Centro de Procesos Estadísticos del CORPME.

---

### 6 Tratamiento de la información

Los datos suministrados en soporte magnético se someten a numerosos controles y programas de depuración para subsanar posibles errores.

Una vez depurados los datos, tiene lugar una fase de imputación para aquellos datos en los que alguna o algunas de sus variables son nulas o están en blanco, con el fin de completar y mejorar los resultados obtenidos para la población objeto de estudio.

---

### 7 Tabulación, análisis de datos y difusión

Finalizadas las fases de recogida, tratamiento e imputación, se tabula la información.

En la tabulación, se puede distinguir dos grandes bloques diferenciados: tabulación provisional mensual y tabulación definitiva anual.

En la tabulación mensual, con carácter provisional, la información se difunde a través de una nota de prensa, que incorpora un conjunto de cuatro o cinco hojas de comentarios analizados, cuadros, gráficos y tablas con los datos más relevantes. Se difunde a todos los medios de comunicación: prensa, radio y televisión en fechas según Calendario de disponibilidad de las Estadísticas Coyunturales.

Esta información mensual también se difunde a través de Internet y correo electrónico a los usuarios que lo deseen.

La tabulación anual también se difunde con resultados definitivos. Además, se realiza una publicación electrónica con resúmenes mensuales y anuales con datos definitivos para el total nacional, las comunidades autónomas y las provincias.

Toda la información correspondiente a esta estadística puede encontrarse en la página web del INE <http://www.ine.es>