

[Начало](#) > ... > [Регистри - Търговски, Имотни И По Несъстоятелност](#) > [Имотни Регистри В Държавите От ЕС](#) > [Spain](#)

Имотни регистри в държавите от ЕС

Съдържание,
предоставено от
Испания

Испания



Регистърът за собственост в Испания е подчинен на Министерството на правосъдието, а дейността му е под ръководството на Главна дирекция на регистрите и нотариусите. Предназначението на регистъра е вписването и оповестяването на собствеността върху недвижими имоти, правата върху тях и съдебните или административни решения, които ги засягат.

Какво предлага регистърът за собствеността в Испания?

Правна и икономическа сигурност. При това, в повечето случаи тази сигурност е неоспорима.

По-долу са представени накратко по-важните особености на испанската регистърна система.

1.- Предмет на Регистъра за собствеността

Регистърът за собствеността има за предмет вписването на правото на собственост и на другите вещни права върху недвижими имоти.

1.1.- Вещни права, които могат да бъдат вписвани.- Вещните права, които могат да бъдат вписвани, са, както следва: правото на собственост, плодopolзване (*usufructus*), употребление, обитаване, сервитути, арендуване на земя, ипотеки, правото на вдигане на тежестта, и други

вещни права. Испанският регистър не съдържа изчерпателен списък на вещните права, а представлява една отворена система, в която могат да бъдат добавяни вещни права. На практика обаче е трудно да бъдат добавяни вещни права поради необходимостта те да отговарят на структурните изисквания към вещните права, като например изискванията за непосредствено действие или абсолютен характер.

1.2.- Други права, които могат да бъдат вписвани.- Регистърът за собствеността позволява вписването и на други права, макар не винаги да е ясно от какво точно естество са те. По този ред могат да бъдат вписвани: актовете за съсобственост, аренда, преарендуване, цесия и суброгация на споменатата аренда на недвижими имоти; правото на връщане на арендования имот, административните концесии и запорите върху отдадено на концесия имущество, актовете за отчуждаване на недвижими имоти или такива, свързани с административна принуда; разрешените от закона забрани за разпореждане /възбрани/ или, наред с другото, основанията за прекратяване на вписаните в регистъра права.

А по отношение на градоустройството: окончателните изпълнителни мерки, произтичащи от градското планиране и засягащи съществуващи сгради, цесиите в сферата на градското планиране, прехвърлянето на права на ползване на градски терени, условията на разрешенията в сферата на градското планиране, образуваните производства за нарушения на градското планиране и, наред с другото, подадените жалби по съдебен ред и постановените решения от съда.

1.3.- Други актове.- Също така могат да се вписват съдебните решения, засягащи правосубектността на

физическите или юридическите лица и произтичащите от споразумения между кредитори, стига те да засягат собствеността върху недвижими имоти или вещни права върху тях.

Освен това, благодарение на т.нар. „временни вписвания“ съществува възможност за отбелязване в регистъра на временни ситуации, засягащи вещни права върху недвижими имоти. Към тях спадат например съдебните иски във връзка с права, които могат да бъдат вписвани, запорите, съдебните решения, които все още нямат окончателен характер, наложените по съдебен ред забрани за разпореждане, актовете, свързани с правото на наследяване и други подобни актове.

2.- Правна сигурност, гарантирана от испанския Регистър за собствеността

Испанската регистърна система несъмнено е една от най-надеждните в света.

Това е един регистър на права. Вписаните в регистъра права са защитени от съда, което означава, че никой не може да бъде лишен от тях, освен ако не бъде постановено решение в противоположен смисъл в рамките на състезателен исков процес, в който вписаният титуляр да бъде страна.

Освен това в правната система е залегнал низ от правни презумпции, свързани с вписаните права, чието мощно въздействие се дължи на авторитета, с който се ползва институцията на публичния регистър.

В случай на разминаване между действителното състояние и данните в регистъра, принципът на публичност предпоставя превеса, с който се ползват изявленията в регистъра.

Принципът на публичност има два основни аспекта:

Процедурен аспект.- По силата на този аспект регистрираният титуляр може да предяви по съдебен път свое вписано право срещу този, който го оспорва, като представи удостоверение, издадено от длъжностното лице по регистрацията, с което недвусмислено се удостоверява достоверността на съответното вписване. По този начин тежестта на доказване пада върху лицето, което оспорва вписаното право.

Материалноправен аспект.- Той предполага да се прави разграничение между следните две измерения:

1. Отрицателно.- невписаните обстоятелства не засягат встъпващия в договорни отношения, доверил се на съдържанието на регистъра.
2. Положително.- съдържанието на регистъра поражда двойна презумпция:
 - Принцип на легитимност.- оборимата презумпция „iuris tantum“, според която, до доказване на противното, публикуваното в регистъра отговаря на истината.
 - Принцип на доверие в публичния регистър.- необоримата (абсолютна) презумпция „iuris et de iure“, според която публикуваното в регистъра е точно и пълно, при условие че са изпълнени следните изисквания:
 1. Вписване на титуляря, който предава собствеността.
 2. Възмездно придобиване.
 3. На приобретателя да не е известно каквото и да било обстоятелство, което опорочава публикуваното в регистъра (като правило е установена презумпцията за добросъвестност).
 4. Вписване от страна на приобретателя; правната последица от него е, че новият титуляр е напълно защитен от испанската регистърна система, дори когато вписаният титуляр, който му е прехвърлил правото, не е действителният собственик на това право.

3.- Регистърно производство

Водещият принцип е, че за да бъде извършено вписване в Регистъра за собствеността е необходимо удостоверяване от орган или лице, упражняващо публични функции. Документите могат да бъдат удостоверени от нотариус, съда или административен орган. По изключение се приемат частни документи, като например молба за вписване на наследство на единствен наследник, за отстраняване на определени нередовности или за временно вписване на кредити за строителни или ремонтни работи.

Производството по своя характер е едностранно. Това ще рече, че, с някои изключения, започва по инициатива на лицето, което е заинтересовано от вписването.

За тази цел документът трябва да се представи в регистъра; в Ежедневния бюлетин се помества известие за представения документ със срок на публикуване шестдесет работни дни.

Документът може да бъде представен по пет различни начина: по електронен път, на материален носител или лично, по пощата, по факс или посредством друг регистър за собствеността. В последните два случая документът трябва да се представи на материален носител в срок от 10 работни дни.

Длъжностното лице по регистрацията на своя отговорност пристъпва към класифициране на документа в рамките на максимален срок от петнадесет работни дни.

Ако реши да го впише, вписването се извършва. След това документът се връща на представилото го лице, заедно с подписана от длъжностното лице по регистрацията забележка под линия, че е бил обработен.

Ако длъжностното лице по регистрацията забележи някакъв дефект в документа, то взема решение същият да не бъде вписан. В решението на длъжностното лице по регистрацията трябва да бъдат посочени фактите и правните принципи, които стоят в основата на решението му да откаже вписването. За решението трябва да бъдат уведомени лицето, представило документа, и нотариусът, разрешил вписването, или съдебният или административният орган, издал документа. Вписването на представянето служебно се удължава от длъжностното лице по регистрацията с шестдесет дни, считано от датата на последно извършеното измежду посочените по-горе уведомления.

В случай че длъжностното лице по регистрацията реши да не впише документа, заинтересованото лице може да предпочете да отстрани — ако това е възможно — дефекта или да обжалва решението на длъжностното лице по регистрацията. Възможни са три пътя за обжалване, всеки от които има своя специфика:

- Да се поиска класифицирането на документа да бъде направено от друго длъжностното лице по регистрацията.
- Решението на длъжностното лице по регистрацията да се обжалва пред Генералната дирекция „Регистри и нотариални услуги“. Последната трябва в срок от три месеца да излезе с решение по жалбата; в противен случай жалбата ще се счита за отхвърлена. Решението по жалбата — или мълчаливият отказ за нейното разглеждане — подлежи на обжалване по съдебен ред.
- Да се подаде молба за устна процедура пред Първоинстанционния съд в столицата на провинцията, в която се намира Регистърът за собствеността.

Безплатен ли е достъпът до регистъра за собствеността в Испания?

Достъпът до Регистъра за собствеността не е безплатен. Този въпрос е регламентиран от следните норми: третата допълнителна разпоредба на Закон 8/1989 за тарифите; чл. 294 от Закона за ипотеките и членове 589—619 от Правилника за ипотеките.

Тарифата на длъжностните лица по регистрацията на собствеността е одобрена с Кралски декрет 1427/1989. Тези тарифи са публични, доколкото са събрани в един официален нормативен акт, публикуван в официалния държавен бюлетин. Освен това, копие с пълния текст на тарифата е общодостъпно във всички регистри за собствеността. [Таифа на длъжностните лица по регистрацията на собствеността.](#)

Как да се правят консултации в регистъра за собствеността в Испания

1.- Легитимен интерес

Регистрите са публични за онези, които имат легитимен интерес да бъде проверено състоянието на вписаното недвижимо имущество или на вписаните вещни права.

По отношение на всеки орган, служител или длъжностно лице, което действа по силата на възложените му правомощия, се презюмира, че има легитимен интерес.

2.- Извлечение

Понятие: извлечението от регистъра („*nota simple*“) има чисто информативна стойност и не е меродавно за достоверността на съдържанието на вписването, без това да засяга отговорността на длъжностното лице по регистрацията.

Форма за получаване: Съществуват два пътя за заявяване и съответно получаване на извлечение:

- писмено (на хартиен носител), като лично поискате такова от съответния регистър за собствеността. Такса: 3,01 евро плюс ДДС, за всеки имот.
- по интернет, като следвате първия линк в края на страницата. Такса: 9,02 евро плюс ДДС, за всеки имот.

3.- Удостоверение

Понятие: удостоверенията са пълни или частични копия, преписи или дубликати на съдържанието на вписаната в регистъра информация, които, след професионалната им обработка от длъжностното лице по регистрацията, представляват средство за надеждно удостоверяване на актуалното състояние на ипотеките върху имоти и на правата.

Форма за получаване: удостоверения могат да бъдат получавани само въз основа на писмено заявление (на хартиен носител), като лично поискате такова от съответния регистър за собствеността. Такса: 30,01 евро плюс ДДС за всеки имот.

Независимо от това, в момента поетапно се въвежда (с амбицията на по-късен етап да бъдат обхванати всички регистри за собствеността) възможност за заявяване и получаване на удостоверения по електронен път, с използването на признат от длъжностните лица по регистрацията електронен подпис.

4.- Справки в Регистъра за собствеността по интернет

Процедурата е твърде опростена и е достатъчно да следвате указанията на посочената по-долу интернет страница:

Линк: <https://opendata.registradores.org/en/>

- На тази страница е предвидена възможност за плащане с кредитна карта, в случай че не сте регистриран потребител или не притежавате предварително признато от Асоциацията на длъжностните лица по регистрацията удостоверение:
- „плащане с банкова карта“. Необходимо е да въведете данните от вашата кредитна карта; след това натиснете „Вход“.
- Тази страница ви позволява да изберете една от следните възможности: Регистър за собствеността, Търговски регистър, Регистър на движимата собственост и Регистър на общите условия по договори. Вие следва да изберете: „Публичен регистър за собствеността“.
- След това изберете вашата област на интерес.

История на регистъра за собствеността в Испания

1.- Предишна нормативна уредба

Актовете, предшестващи действащото испанско ипотечно законодателство, са, както следва:

- Декретът на Хуана I и Карлос I от 1539 г., с който са въведени, макар и без голям успех, регистри на арендните и ипотечните такси.
- Декретът на Карлос III от 1768 г., носител на либерални идеи, с който са създадени ипотечните регистри. Те са имали широко приложение, но и две основни неудобства: били са само регистри на

таксите, но не и на собствеността, и са били водени в хронологичен ред.

2.- Действащо ипотечно законодателство

Икономическите промени в XIX век наложиха спешно да бъде създадена система, която да бъде в състояние да гарантира нужната сигурност по отношение на собствеността и сделките с недвижими имоти, да издигне на ново стъпало доверието в регионален мащаб и да предотврати лихварството и съдебните искове.

Закон за ипотеките от 1861 г.- Провалът на кодификацията предопредели появата на Закона за ипотеките от 1861 г., приет като спешна и специална законодателна мярка и предвиден да бъде инкорпориран в бъдещия Граждански кодекс. Гражданският кодекс от 1888 г. обаче се съобрази с материалноправния аспект на законодателството в областта на недвижимата собственост, който и досега до голяма степен се съдържа в Закона за ипотеките.

Всеобхватни реформи.- Законът за ипотеките беше обект на всеобхватни реформи през 1869, 1909 и 1944—1946 година, а също и на различни частични реформи.

Норми по прилагането.-

- Правилник за ипотеките. Декрет от 14 февруари 1947 г., впоследствие изменен в голяма степен.
- Кралски декрет 1093/1997 от 4 юли относно вписването на актове в сферата на градоустройството.

3.- Организационна структура

Регистрите за собствеността в Испания са на подчинение на Министерството на правосъдието. Всички вписвания, отнасящи се до тях, се заявяват пред Генералната дирекция „Регистри и нотариални услуги“.

Територията на Испания е разделена на зони, именувани ипотечни райони. На всеки ипотечен район съответства един регистър за собствеността, който се води от едно длъжностно лице по регистрацията на собствеността.

Всички длъжностни лица по регистрацията в Испания са членове на Асоциацията на длъжностните лица по регистрацията на собствеността, търговската регистрация и регистрацията на Inmuebles y Mercantiles de España недвижимата собственост в Испания.

Длъжностните лица по регистрацията в Испания водят следните регистри:

- Регистри на недвижимата собственост (*Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles*), известни под общото наименование „Регистри за собствеността“ (*Registros de la Propiedad*). Те единствени са предмет на настоящата страница.
- Регистри на движимата собственост (*Registros de la Propiedad de Bienes Muebles*).
- Търговски регистри (*Registros Mercantiles*).
- Регистър на общите условия по договори (*Registro de Condiciones Generales de la Contratación*).

Полезни връзки

- Пряк достъп до информация за недвижимите имоти, вписани в регистрите за собствеността. <https://opendata.registradores.org/en/>
- Достъп до интернет страницата на длъжностните лица по регистрацията в Испания: <https://www.registradores.org>
- Как да си закупя жилище: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- Тарифа на длъжностните лица по регистрацията на собствеността
- Телефон за информация от общ характер: +34 912701796

Последна актуализация: 26/02/2024

Версията на националния език на тази страница се поддържа от съответната държава-членка. Преводите са

направени от Европейската комисия. Възможно е евентуални промени, въведени в оригинала от компетентните национални органи, все още да не са отразени в преводите. Европейската комисия не поема каквато и да е отговорност по отношение на информация или данни, които се съдържат или споменават в този документ. Моля, посетете рубриката „Правна информация“, за да видите правилата за авторските права за държавата-членка, отговорна за тази страница.