

[Startside](#) > ... > [Selskabs-, Insolvens- Og Matrikelregistre](#) > [Matrikelregistre I de Enkelte EU-lande](#) > [Spain](#)

Indholdet er leveret af  
Spanien

# Matrikelregistre i de enkelte EU-lande

Spanien



Matrikelregistret [Registro de la Propiedad] er et register under justitsministeriet, hvis anliggender hører under ansvarsområdet for generaldirektoratet for registre og notarer [Dirección General de los Registros y del Notariado]. Registret anvendes til at registrere og offentliggøre ejendomsret og rettigheder til jord samt domstols- eller administrative afgørelser, der kan influere herpå.

## ¿Hvad tilbyder ejendomsregisteret i Spanien?

Juridisk og økonomisk sikkerhed. Og i de fleste tilfælde kan denne sikkerhed ikke anfægtes.

I det følgende beskrives nogle af de meste karakteristiske træk ved det spanske registersystem.

### 1 - Ejendomsregisterets aktiviteter

Ejendomsregisteret registrerer ejendomsret og andre tinglige rettigheder i forbindelse med fast ejendom.

1.1 - Tinglige rettigheder, der kan registreres.- Tinglige rettigheder, der kan registreres, er: ejendomsret, nydelsesret, brugsret, beboelsesret, servitutter, realbyrder, pant i fast ejendom, forkøbsret og andre

tinglige rettigheder. Det spanske ejendomsregister opererer ikke med en lukket liste over tinglige rettigheder, men anvender derimod et system med et såkaldt åbent nummer (*número abierto*). I praksis kan det imidlertid være vanskeligt at oprette nye typer tinglige rettigheder, idet de skal opfylde de strukturelle krav til tinglige rettigheder som f. eks. at være umiddelbare og absolutte.

1.2 Andre tinglige rettigheder, der kan registreres.- Der er andre rettigheder, som kan registreres i ejendomsregisteret, selv om deres egentlige art ikke altid forekommer klar. Det er således bl.a. muligt at registrere statutter for ejerlejligheder, lejemål, fremleje, overdragelse og subrogation af disse lejemål vedrørende fast ejendom, ret til generhvervelse af lejet ejendom, administrative koncessioner og pant i ejendom, akter, der er resultatet af tvangsekspropriering eller administrativ tvangsfyldestgørelse, forbud mod at råde over ejendom, der er fastsat i loven, eller årsager til ophævelse af registrerede rettigheder.

Inden for byplanlægning: bl.a. endelige planlægningsforanstaltninger, som berører konkrete ejendomme, salg til myndigheder, overdragelse af rettigheder til arealbrug, betingelser for planlægningstilladelser, sagsanlæg vedrørende byplanlægning, appeller, der er indgivet, og domstolenes afgørelser.

1.3 Andre foranstaltninger.- Det er også muligt at registrere domstolsafgørelser, der berører fysiske eller juridiske personers retsevne, og afgørelser truffet i forbindelse med konkurs, når de vedrører ejendomsretten til fast ejendom eller tinglige rettigheder i tilknytning hertil.

Ved de såkaldte præventivindførelser (*anotaciones preventivas*) er det desuden muligt at registrere midlertidige situationer, som berører tinglige rettigheder over fast ejendom. Det gælder f.eks. stævninger vedrørende

registrerbare rettigheder, udlæg, ikke-retskræftige domme, domstolsforbud mod at råde over ejendom, arveadkomst og lignende foranstaltninger.

## 2 - Sikkerhed i forbindelse med det spanske ejendomsregister

Det spanske registersystem er uden tvivl blandt de mest sikre i verden.

Det er et register over rettigheder. De registrerede rettigheder beskyttes af domstolene, således at ingen kan fratages sine rettigheder, medmindre det sker ved en kontradiktorisk domstolsprocedure, hvor den registrerede rettighedshaver er part.

I henhold til retsordenen er de registrerede rettigheder desuden omfattet af en række lovsformodninger, som er baseret på den autoritet, der omgiver registeret.

Hvis der er konflikt mellem de faktiske forhold og registeret, anses erklæringerne i registeret for at være troværdige i medfør af offentlighedsprincippet.

Dette offentlighedsprincip bygger på to grundlæggende elementer:

Proceselementet, i henhold til hvilket den registrerede rettighedshaver over for domstolene kan gøre sin registrerede rettighed gældende over for en part, der anfægter den, ved en attest, der udstedes af registratoren, og hvori den pågældende indførsels gyldighed bekræftes uden nogen form for kontradiktion. Bevisbyrden påhviler således den, som anfægter den registrerede rettighed.

Det materielle element, hvor der skal skelnes mellem to dimensioner:

1. En negativ - Det, der ikke er registreret, berører ikke den, der indgår en aftale i tillid til registerets indhold.
2. En positiv - Som afføder en dobbelt antagelse angående registerets indhold:
  - Legitimationsprincippet - Afkræftelig formodning om, at det, som registeret offentliggør, er korrekt.
  - Princippet vedrørende offentlig troværdighed - Uafkræftelig formodning om, at det, som registeret offentliggør, er korrekt og fuldstændigt, dvs. hvis følgende krav er opfyldt :
    1. Registrering af den ejer, som overdrager rettigheden.
    2. Vederlagsbetinget erhvervelse.
    3. Køberen er uvidende om en omstændighed, som afkræfter de oplysninger, der offentliggøres af registeret (god tro som princip).
    4. Registrering foretaget af den erhvervende part har den retlige virkning, at den nye ejer er fuldt ud beskyttet af det spanske ejendomsregistersystem, også selv om den registrerede rettighedshaver, som overdragede retten, ikke var den egentlige rettighedshaver.

## 3 - Registreringsprocedure

Det er et generelt princip, at der er behov for offentlig attestering ved registrering i ejendomsregisteret. De offentlige dokumenter kan være attesteret af notar, domstolene eller administrative myndigheder. Undtagelsesvist godtages private dokumenter, f.eks. begæringer om registrering af enearving for at afhjælpe visse mangler eller ved præventivregistrering af lån til bygning eller reparation af fast ejendom (*crédito refaccionario*).

Der skal anmodes om proceduren. Bortset fra undtagelsestilfælde er det den part, der ønsker registrering, som indleder den.

Dokumentet skal indgives til registeret, hvor der foretages en anmeldelsesnotering i dagbogen, som har en gyldighed på 60 retsdage.

Indgivelsen kan foretages på fem forskellige måder: elektronisk, personligt, med post, fax eller via et andet ejendomsregister. I de sidste to tilfælde skal dokumentet indgives personligt inden for en frist på 10 retsdage.

Registratoren foretager en klassificering af dokumentet på sit ansvar inden for en frist på 15 retsdage.

Hvis registratoren accepterer at foretage registrering, skrives der til registrering. Når det er sket, gives

dokumentet tilbage til den pågældende med en fodnote undertegnet af registratoren, og hvori det anføres, at dokumentet er registreret.

Hvis registratoren finder fejl i dokumentet, kan det ikke registreres. Registratoren skal i sin afgørelse angive de faktiske og retlige årsager til, at der ikke kan foretages registrering. Afslaget skal meddeles den begærende part og den notar, der har udstedt dokumentet, eller den domstol eller administrative myndighed, som har udstedt dokumentet. Anmeldelsesnoteringen forlægges automatisk af registratoren til 60 dage at regne fra tidspunktet for den seneste af de nævnte meddelelser.

Hvis der gives afslag på registrering af dokumentet, kan den pågældende person vælge enten at afhjælpe manglen - hvis det er muligt - eller klage over registratorens afgørelse. Der findes tre forskellige klagemuligheder:

- Man kan anmode om, at klassificeringen foretages af en anden registrator
- Der kan indgives en klage til generaldirektoratet for registre og notarer. Det skal træffe afgørelse inden for en frist på tre måneder. Hvis det ikke sker, er det fordi klagen ikke er taget til følge. Der kan indgives klage ved domstolene over den afgørelse, der træffes eller forventes truffet.
- Der kan indgives begæring om mundtlig forhandling ved førsteinstansretten i den provinskapital, hvor ejendomsregisteret er hjemmehørende.

## Er det gratis at anvende ejendomsregisteret?

Det er ikke gratis at anvende ejendomsregisteret. Det fremgår bl.a. af følgende retsakter: den tredje tillægsbestemmelse til lov om gebyrer nr. 8/1989 (*Ley de Tasas 8/1989, Disposición Adicional Tercera*); artikel 294 i lov om realkredit (*Ley Hipotecaria*) og i artikel 589-619 i anordning om realkredit (*Reglamento Hipotecario*).

Gebyrerne for ejendomsregistre godkendes ved kongeligt dekret (*Real Decreto*) nr. 1427/1989. Disse gebyrer er offentligt tilgængelige, i og med at de offentliggøres i den spanske statstidende (*Boletín Oficial del Estado*). Oplysninger om gebyrerne er desuden tilgængelig for offentligheden i alle ejendomsregistre. [Arancel de los Registradores de la Propiedad](#).

## Hvordan konsulterer man ejendomsregistrene i Spanien?

### 1.- Legitim interesse

Registrene er offentligt tilgængelige for personer, der har en kendt interesse i at undersøge registreringsstatus for fast ejendom eller tinglige rettigheder

Enhver myndighed eller offentligt ansat, der i embeds medfør anses for at have legitim interesse.

### 2 - Udskrift

En udskrift (*nota simple*) tjener alene til oplysning og bekræfter ikke indførlernes indhold - uden at det berører registratorens ansvar.

Der er to måder, hvorpå man kan få en udskrift:

- Skriftligt. Ved personlig henvendelse i det pågældende ejendomsregister. Pris: 3,01 EUR + moms for hver ejendom.
- Via internet. Via det første af de link, der er angivet nederst på denne side. Pris: 9,02 EUR + moms for hver ejendom.

### 3 - Attest

Attesten (*certificación*) er en kopi, en afskrift eller udskrift (fuldstændige eller resuméer), som inden registerets behandling heraf udgør et middel til at fastslå den reelle belåningsituation for ejendomme og rettigheder.

Attesterne fås ved skriftlig anmodning, som udfærdiges af den pågældende person i ejendomsregisteret. Pris:

30,01 EUR + moms pr. ejendom.

Man er i øjeblikket ved at indføre muligheden for at anmode om og få udleveret elektroniske attester. Dette er dog endnu ikke muligt i alle ejendomsregistre.

## 4 - Konsultering af ejendomsregisteret via internet

Fremgangsmåden er meget enkel, og det er nok at følge vejledningen på denne webside:

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

- Websiden giver mulighed for betaling med kreditkort i tilfælde, hvis man ikke har et abonnement eller ikke råder over en godkendt attest udstedt af sammenslutningen af registratorer (*Colegio de Registradores*):
  - "betaling med kreditkort". Kreditkortoplysningerne angives, hvorefter der klikkes på "enter".
- Denne side giver mulighed for at vælge mellem: ejendomsregisteret, virksomhedsregisteret (*El Registro Mercantil*), registeret over løsøregenstande (*El Registro de Bienes Muebles*) og registeret over almindelige aftalebetingelser (*El Registro de Condiciones Generales de Contratación*). Her vælger man: "offentlige ejendomsoplysninger" (*Publicidad Propiedad*).
- Dernæst søges der ud fra personlig interesse.

## Ejendomsregistrenes historie i Spanien

### 1 - Forløbere

Forløbere for den nuværende spanske lovgivning om pant i fast ejendom er:

- Juana den førstes og Carlos den førstes dekret fra 1539, som uden stor succes indførte skatter på grundbyrde og pant i fast ejendom.
- Carlos den tredjes dekret fra 1768, som var liberalt inspireret, indførte panteregistre (*Oficios de Contadurías de Hipotecas*). De fik generel udbredelse, men der var navnlig to ulemper ved dem: der var kun tale om registre over behæftelser og ikke over ejendom, og de var i kronologisk orden.

### 2 - Den nuværende lovgivning om pant i fast ejendom

Den økonomiske udvikling i det 19. århundrede gjorde det nødvendigt at indføre et system, der kunne sikre ejendomsretten og overdragelser af fast ejendom, fremme kreditgivningen i hele landet og forebygge åger og tvister.

Lov om pant i fast ejendom af 1861.- På grund af den manglende succes med at samle lovgivningsbestemmelserne var det nødvendigt at indføre hastende særlovgivning i form af loven om pant i fast ejendom af 1861, som efter planen skulle indføjes i den fremtidige civillovbog. Med civillovbogen af 1888 respekterede man imidlertid de særlige træk ved lovgivningen om fast ejendom, som man stadig i store træk genfinder i loven om pant i fast ejendom.

Globale reformer.- Loven om pant i fast ejendom har været genstand for globale reformer i 1869, 1909 og 1944-46 samt for forskellige delreformer.

Gennemførelsesbestemmelser.-

- Anordning om pant i fast ejendom. Dekret af 14. februar 1947, som i vid udstrækning er blevet ændret.
- Kongeligt dekret nr. 1093/1997 af 4. juli om registrering af byplanlægningsafgørelser.

### 3 - Organisation

De spanske ejendomsregistre henhører under justitsministeriet. Alle spørgsmål, der vedrører disse, behandles i generaldirektoratet for registre og notarar.

Spanien er inddelt i realkreditdistrikter (*Distritos Hipotecarios*). Til hvert realkreditdistrikt hører et

ejendomsregister, som ledes af en ejendomsregistrator.

Samtlige registratorer i Spanien tilhører en sammenslutning af ejendomsregistratorer, virksomhedsregistratorer og løsøreregistratorer.

Registratorerne har ansvaret for at føre følgende registre:

- Registre over fast ejendom, som kaldes ejendomsregistre. Denne side omhandler udelukkende disse registre
- Registre over løsøregenstande
- Virksomhedsregistre
- Registerne over almindelige aftalebetingelser.

Nyttige link:

- Direkte adgang til oplysninger om fast ejendom, der er registreret i ejendomsregistrene.  
<https://opendata.registradores.org/en/>
- Adgang til websiden for de spanske registratorer: <https://www.registradores.org>
- Hvordan køber man en bolig?: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Arancel de los Registradores de la Propiedad](#)
- Telefonnr. for generel information: +34 912701796

---

■ Sidste opdatering: 26/02/2024

De nationale sprogudgaver af denne side vedligeholdes af de respektive EU-lande. Oversættelserne er lavet af Europa-Kommissionen. Eventuelle ændringer af originalen, som de kompetente nationale myndigheder har lavet, er muligvis ikke gengivet i oversættelserne. Europa-Kommissionen påtager sig ingen form for ansvar for oplysninger eller data, der optræder i nærværende dokument, eller hvortil der henvises heri. Med hensyn til de ophavsretlige regler i den medlemsstat, der er ansvarlig for nærværende side, henvises der til den juridiske meddelelse.