

[Αρχική Σελίδα](#) > ... > [Μητρώα - Επιχειρήσεων, Αφερεγγυότητας Και Κτηματολογίου](#) > [Κτηματολογία Σε Χώρες Της ΕΕ](#) > Spain

Κτηματολογία σε χώρες της ΕΕ

Περιεχόμενο που
παρέχεται από
Ισπανία

Ισπανία



Το κτηματολόγιο είναι ένα ανεξάρτητο μητρώο που υπάγεται στο υπουργείο Δικαιοσύνης, υπό την ευθύνη της Γενικής Διεύθυνσης Υποθηκοφυλάκων και Συμβολαιογράφων. Στο κτηματολόγιο καταχωρούνται και δημοσιεύονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας και τα δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και οι διοικητικές ή δικαστικές αποφάσεις που παράγουν έννομα αποτελέσματα επ' αυτών.

Τι δυνατότητες προσφέρει το ισπανικό κτηματολόγιο;

Νομική και οικονομική ασφάλεια. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, μάλιστα, η ασφάλεια είναι αδιαμφισβήτητη.

Ακολουθεί περιγραφή των κυριότερων χαρακτηριστικών του ισπανικού κτηματολογίου.

1. Αντικείμενο του κτηματολογίου

Αντικείμενο του κτηματολογίου είναι η εγγραφή των δικαιωμάτων κυριότητας και των λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

1.1.- Εγγραπτέα εμπράγματα δικαιώματα.- Τα εγγραπτέα εμπράγματα δικαιώματα είναι τα εξής: κυριότητα, usufructo, uso, habitación, δουλείες, βάρη, hipoteca, προτιμησιακό δικαίωμα επαναγοράς,

[και οιοδήποτε άλλο] εμπράγματο δικαίωμα. Το ισπανικό κτηματολόγιο δεν αναγνωρίζει περιορισμένο αριθμό εμπράγματων δικαιωμάτων, αποδεχόμενο την αρχή του «ανοικτού αριθμού». Παρά ταύτα, η δημιουργία νέων μορφών εμπράγματων δικαιωμάτων είναι δυσχερής στην πράξη, δεδομένου ότι θα πρέπει να πληρούνται οι συστατικές προϋποθέσεις των εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως η αμεσότητα και η απολυτότητα.

1.2.- Λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα.- Στο κτηματολόγιο μπορούν να εγγραφούν και άλλα δικαιώματα, όχι πάντα αμιγώς εμπράγματα. Στα λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, παραχώρηση ακινήτου και η υποκατάσταση στη μίσθωση, το δικαίωμα του μισθωτή να επαναμισθώσει το ακίνητο μετά την ανακαίνιση ή την ανοικοδόμησή του, τα δικαιώματα κατά παραχώρηση δημόσιας αρχής και οι επ' αυτών υποθήκες, οι πράξεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή αναγκαστικών μέτρων δημόσιας αρχής, η απαγόρευση διάθεσης στις περιπτώσεις που προβλέπονται από τον νόμο, καθώς και οι αιτίες απώλειας των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων.

Όσον αφορά πολεοδομικά θέματα, εγγράφονται μεταξύ άλλων οριστικές πράξεις εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου εφόσον θίγουν συγκεκριμένα ακίνητα, εισφορά σε γη, μεταφορά συντελεστή δόμησης, όροι οικοδομικών αδειών, κίνηση πειθαρχικής διαδικασίας για πολεοδομικές παραβάσεις, καθώς και άσκηση ενδίκου μέσου ή έκδοση απόφασης επί αυτού.

1.3.- Λοιπές πράξεις.- Εγγραπτές είναι και οι δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες μεταβάλλεται η δικαιοπρακτική ικανότητα φυσικών ή νομικών προσώπων, καθώς και οι δικαστικές αποφάσεις που κηρύττουν

πτώχευση, εφόσον θίγουν τους τίτλους των ακινήτων ή τα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτών.

Εξάλλου, με τις λεγόμενες «σημειώσεις πρόνοιας» στο κτηματολόγιο προστατεύονται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων τα οποία δεν έχουν κατοχυρωθεί οριστικά, σε περιπτώσεις π.χ. προσφυγής στη δικαιοσύνη για εγγραπτά δικαιώματα, δέσμευσης ακινήτου, μη τελεσίδικης απόφασης, δικαστικής διαταγής με την οποία απαγορεύεται η διάθεση ακινήτου, κληρονομικού δικαιώματος κλπ.

2. Νομική ασφάλεια του ισπανικού κτηματολογίου

Το ισπανικό κτηματολογικό σύστημα συγκαταλέγεται αδιαμφισβήτητα στα πλέον ασφαλή παγκοσμίως.

Το κτηματολόγιο είναι ένα μητρώο δικαιωμάτων. Τα δικαιώματα που εγγράφονται προστατεύονται από τη Δικαιοσύνη και ο κάτοχος του εγγεγραμμένου δικαιώματος δεν μπορεί να το στερηθεί παρά μόνο ως αποτέλεσμα ένδικης διαδικασίας, διεπόμενης από την αρχή της εκατέρωθεν ακροάσεως, στην οποία συμμετέχει και ο ίδιος.

Επιπλέον, η έννομη τάξη περιβάλλει τα εγγεγραμμένα δικαιώματα με μια σειρά νομικά τεκμήρια, με σημαντικότερη έννομη συνέπεια αυτή που απορρέει από την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης.

Η αρχή της δημοσιότητας, σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ πραγματικότητας και κτηματολογίου, περιβάλλει με ασφάλεια τα κτηματολογικά στοιχεία.

Η αρχή της δημοσιότητας έχει δύο θεμελιώδεις πτυχές:

Τη δικονομική πτυχή.- Δυνάμει της οποίας ο κάτοχος του εγγεγραμμένου δικαιώματος μπορεί να το επικαλεσθεί ενώπιον του δικαστηρίου, σε περίπτωση αμφισβήτησης, μέσω πιστοποιητικού το οποίο εκδίδεται από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου και με το οποίο βεβαιώνεται η εγκυρότητα της καταχώρησης χωρίς καμία αντίφαση. Συνεπώς, το βάρος της απόδειξης φέρει το μέρος που αμφισβητεί το εγγεγραμμένο δικαίωμα.

Την πτυχή του ουσιαστικού δικαίου.- Εν προκειμένω πρέπει να γίνει διάκριση μεταξύ δύο διαστάσεων:

1. Αρνητικής.- Τα μη εγγεγραμμένα δικαιώματα δεν θίγουν το μέρος που συμβάλλεται εμπιστευόμενο το περιεχόμενο του κτηματολογίου.
2. Θετικής.- Η οποία θέτει ένα διπλό τεκμήριο όσον αφορά το περιεχόμενο του κτηματολογίου:
 - Αρχή της νομιμοποίησης.- Μαχητό τεκμήριο ότι τα στοιχεία που δημοσιεύονται στο κτηματολόγιο είναι αληθή.
 - Αρχή της δημόσιας πίστης.- Αμάχητο τεκμήριο ότι τα στοιχεία που δημοσιεύονται στο κτηματολόγιο είναι ακριβή και πλήρη. Πάντως, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 1. Εγγραφή του δικαιούχου που μεταβιβάζει.
 2. Κτήση εξ επαχθούς αιτίας.
 3. Αγνοια εκ μέρους του αποκτώντα τυχόν περιστάσεων οι οποίες να διαψεύδουν τα στοιχεία που δημοσιεύονται στο κτηματολόγιο (τεκμήριο καταρχήν καλής πίστης).
 4. Εγγραφή εκ μέρους του αποκτώντα.

η έννομη συνέπεια είναι ο νέος κάτοχος του δικαιώματος να χαίρει πλήρους προστασίας από το ισπανικό κτηματολογικό σύστημα, ακόμη και σε περίπτωση που ο κάτοχος που του μεταβίβασε το εγγεγραμμένο δικαίωμα δεν ήταν ο πραγματικός κάτοχος του εν λόγω δικαιώματος.

3. Διαδικασία καταχώρησης

Ως γενική αρχή, για την εγγραφή στο κτηματολόγιο είναι αναγκαίο να υπάρχει δημόσιο έγγραφο, το οποίο μπορεί να είναι συμβολαιογραφική, δικαστική ή διοικητική πράξη. Κατ' εξαίρεση γίνονται δεκτά ιδιωτικά έγγραφα όπως, για παράδειγμα, κληρονομητήρια στα οποία αναγράφεται ο μόνος κληρονόμος [δεν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής], αιτήματα διόρθωσης συγκεκριμένων ελαττωμάτων ή προσημείωση υποθήκης για δάνειο ανέγερσης ή επισκευής ακινήτου.

Η διαδικασία, πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, κινείται κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου για τη διενέργεια της εγγραφής.

Για να διενεργηθεί η εγγραφή απαιτείται να υποβληθεί η εγγραπτέα πράξη στο κτηματολόγιο και να γίνει πράξη καταχώρησης στο Ημερολόγιο, η οποία ισχύει για διάστημα 60 εργάσιμων ημερών.

Η υποβολή της εγγραπτέας πράξης μπορεί να γίνει με πέντε τρόπους: ηλεκτρονικά, αυτοπροσώπως, ταχυδρομικά, μέσω φαξ ή μέσω άλλου κτηματολογικού γραφείου. Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις, το πρωτότυπο έγγραφο πρέπει να προσκομιστεί εντός 10 εργάσιμων ημερών.

Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου ελέγχει την εγκυρότητα της πράξης με δική του ευθύνη εντός 15 εργάσιμων ημερών το αργότερο.

Εάν εγκρίνει την εγγραφή, προβαίνει στην πράξη καταχώρησης και στη συνέχεια επιστρέφει το έγγραφο στον αιτούντα, με σημείωση με την οποία πιστοποιείται η καταχώρηση υπογεγραμμένη από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου.

Εάν διαπιστωθεί ελάττωμα του τίτλου, η αίτηση απορρίπτεται. Στην απόφαση του προϊσταμένου εκτίθενται τα πραγματικά και νομικά περιστατικά βάσει των οποίων ελήφθη η απορριπτική απόφαση. Η σχετική απόφαση κοινοποιείται στον αιτούντα, καθώς και στον συμβολαιογράφο που συνέταξε τον τίτλο ή στη δικαστική ή διοικητική αρχή που τον εξέδωσε. Η ισχύς της πράξης καταχώρησης παρατείνεται αυτεπάγγελτα από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου για διάστημα 60 ημερών από την ημερομηνία της τελευταίας εκ των κοινοποιήσεων που αναφέρονται ανωτέρω.

Σε περίπτωση απορριπτικής απόφασης, ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα είτε να διορθώσει το ελάττωμα –εάν αυτό είναι εφικτό– ή να προσφύγει κατά της απόφασης του προϊσταμένου. Τα μέσα προσφυγής που έχει στη διάθεσή του είναι τρία, διαφορετικού χαρακτήρα:

- Να ζητήσει έλεγχο του τίτλου από άλλο προϊστάμενο.
- Να ασκήσει τη λεγόμενη «κυβερνητική προσφυγή» ενώπιον της Γενικής Διεύθυνσης Υποθηκοφυλάκων και Συμβολαιογράφων, η οποία οφείλει να αποφανθεί εντός τριών μηνών. Εάν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η προσφυγή θεωρείται ότι απορρίπτεται. Η ρητή ή τεκμαιρόμενη απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Υποθηκοφυλάκων και Συμβολαιογράφων μπορεί να προσβληθεί ενώπιον των δικαστηρίων.
- Να προσφύγει για επ' ακροατηρίω συζήτηση στο Πρωτοδικείο της πρωτεύουσας του νομού στον οποίο εδρεύει το κτηματολογικό γραφείο.

Παρέχεται δωρεάν πρόσβαση στο ισπανικό κτηματολόγιο;

Η πρόσβαση στο κτηματολόγιο δεν είναι δωρεάν, βάσει των διατάξεων που θεσπίζονται, μεταξύ άλλων, με την 3^η πρόσθετη διάταξη του νόμου περί τελών 8/1989, το άρθρο 294 του νόμου περί υποθηκών και τα άρθρα 589 έως 619 του κανονισμού περί υποθηκών.

Τα τέλη που εισπράττονται από τα κτηματολογικά γραφεία

ορίζονται με το βασιλικό διάταγμα 1427/1989. Τα τέλη δημοσιοποιούνται, δεδομένου ότι περιέχονται σε επίσημο διάταγμα που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Εξάλλου, πλήρης κατάλογος των τελών βρίσκεται στη διάθεση του κοινού σε όλα τα κτηματολογικά γραφεία. [Τέλη κτηματολογίου](#).

Μέθοδος αναζήτησης στο ισπανικό κτηματολόγιο

1. Έννομο συμφέρον

Έννομο συμφέρον τεκμαίρεται και για κάθε δημόσια αρχή, δημόσιο υπάλληλο ή δημόσιο λειτουργό που ενεργεί στο πλαίσιο των καθηκόντων του.

2. Απλό σημείωμα

Ορισμός.- Το απλό σημείωμα έχει καθαρά ενημερωτικό χαρακτήρα και δεν πιστοποιεί επίσημα το περιεχόμενο της καταχώρησης, με την επιφύλαξη της ευθύνης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου.

Τρόπος χορήγησης.- Υπάρχουν δύο τρόποι να ζητήσει και να λάβει ο ενδιαφερόμενος απλό σημείωμα:

Ορισμός.- Το απλό σημείωμα έχει καθαρά ενημερωτικό χαρακτήρα και δεν πιστοποιεί επίσημα το περιεχόμενο της καταχώρησης, με την επιφύλαξη της ευθύνης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου.

Τρόπος χορήγησης.- Υπάρχουν δύο τρόποι να ζητήσει και να λάβει ο ενδιαφερόμενος απλό σημείωμα:

- Με έγγραφη αίτηση που υποβάλλεται αυτοπροσώπως στο αντίστοιχο κτηματολογικό γραφείο. Κόστος: 3,01 ευρώ πλέον ΦΠΑ ανά ακίνητο.
- Μέσω διαδικτύου. Μέσω του πρώτου συνδέσμου που αναγράφεται στο τέλος της παρούσας σελίδας. Κόστος: 9,02 ευρώ πλέον ΦΠΑ ανά ακίνητο.

3. Πιστοποιητικό

Ορισμός.- Το πιστοποιητικό είναι ακριβές αντίγραφο, μεταγραφή ή απόγραφο της καταχώρησης η οποία περιέχεται στο κτηματολόγιο. Έχει υποστεί επεξεργασία από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου και συνιστά το μέσο με το οποίο πιστοποιείται επισήμως η ύπαρξη βαρών επί του ακινήτου ή των δικαιωμάτων.

Τρόπος χορήγησης.- Πιστοποιητικό χορηγείται κατόπιν έγγραφης αίτησης που υποβάλλεται αυτοπροσώπως στο αντίστοιχο κτηματολογικό γραφείο. Κόστος: 30,01 ευρώ πλέον ΦΠΑ ανά ακίνητο.

Επί του παρόντος βρίσκεται σε φάση υλοποίησης πρόγραμμα με το οποίο θα παρέχεται η δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους να ζητούν και να λαμβάνουν πιστοποιητικό μέσω διαδικτύου, με πιστοποιημένη ηλεκτρονική υπογραφή του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου, ωστόσο το πρόγραμμα δεν καλύπτει ακόμη το σύνολο των κτηματολογικών γραφείων.

4. Αναζήτηση στο κτηματολόγιο μέσω διαδικτύου

Η διαδικασία είναι πολύ απλή. Αρκεί ο χρήστης να ακολουθήσει τις οδηγίες της ακόλουθης σελίδας:

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

- Η σελίδα παρέχει τη δυνατότητα πληρωμής με πιστωτική κάρτα στους χρήστες που δεν είναι συνδρομητές ή δεν είναι πιστοποιημένοι από τον Σύλλογο Υποθηκοφυλάκων:
- «pagos con tarjeta» (πληρωμή με πιστωτική κάρτα). Συμπληρώνετε τα στοιχεία της πιστωτικής κάρτας και στη συνέχεια πατάτε «Entrar» (είσοδος).
- Η σελίδα αυτή σας δίνει τη δυνατότητα να επιλέξετε αναζήτηση στα εξής μητρώα: Κτηματολόγιο, Μητρώο Επιχειρήσεων, Μητρώο Κινητών Αγαθών και Μητρώο Γενικών Όρων Συναλλαγών. Πρέπει να επιλέξετε «Publicidad Propiedad» (πρόσβαση στο κτηματολόγιο).
- Στη συνέχεια προβαίνετε στην αναζήτηση για την οποία ενδιαφέρεστε.

Ιστορικό του ισπανικού κτηματολογίου

1. Ιστορικό

Η ισχύουσα νομοθεσία περί υποθηκών στην Ισπανία βασίζεται:

- Στο διάταγμα των βασιλέων Ιωάννας Α' και Καρόλου Α' του 1539, με το οποίο θεσπίστηκαν, μάλλον ανεπιτυχώς, τα Μητρώα φόρων, βαρών και υποθηκών.
- Στο διάταγμα του βασιλέα Καρόλου Γ' του 1768, φιλελεύθερης έμπνευσης, με το οποίο ιδρύθηκαν τα Υποθηκοφυλακεία. Η εφαρμογή του ήταν γενικευμένη, αλλά παρουσίαζε δύο βασικά μειονεκτήματα: καταγράφονταν μόνο τα βάρη και όχι τα δικαιώματα κυριότητας, η δε τήρηση γινόταν με χρονολογική σειρά.

2. Ισχύουσα νομοθεσία περί υποθηκών

Η εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών κατά τον 19^ο αιώνα κατέστησε απολύτως αναγκαία τη δημιουργία ενός συστήματος ικανού να παρέχει ασφάλεια σε θέματα κυριότητας και μεταβίβασης ακινήτων, να διευκολύνει τη

χорήγηση ενυπόθηκων δανείων, να αποτρέπει την τοκογλυφία και να προλαμβάνει δικαστικές διαφορές.

Ο νόμος περί υποθηκών του 1861.- Η αποτυχία της ενιαίας κωδικοποίησης είχε ως αποτέλεσμα την ψήφιση του νόμου περί υποθηκών του 1861 με τη διαδικασία του κατεπείγοντος και ως ειδικού νόμου, ο οποίος προβλεπόταν να ενταχθεί στον μελλοντικό Αστικό Κώδικα. Πάντως, ο Αστικός Κώδικας του 1888 σεβάστηκε τα στοιχεία ουσιαστικού δικαίου της νομοθεσίας περί ακινήτων, τα οποία εξακολουθούν να περιέχονται σε μεγάλο βαθμό στον νόμο περί υποθηκών.

Ριζικές αναθεωρήσεις.- Ο νόμος περί υποθηκών αποτέλεσε αντικείμενο ριζικής αναθεώρησης τα έτη 1869, 1909 και 1944-46, ενώ υπέστη και διάφορες επιμέρους τροποποιήσεις.

Εφαρμοστικές διατάξεις.-

- Κανονισμός περί υποθηκών. Διάταγμα της 14ης Φεβρουαρίου 1947, πολλές παράγραφοι του οποίου έχουν τροποποιηθεί.
- Βασιλικό διάταγμα 1093 της 4ης Ιουλίου 1997 περί εγγραφής πράξεων πολεοδομικού χαρακτήρα.

3. Οργάνωση

Το ισπανικό κτηματολόγιο υπάγεται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης. Αρμόδια για όλα τα συναφή ζητήματα είναι η Γενική Διεύθυνση Υποθηκοφυλάκων και Συμβολαιογράφων.

Το σύνολο της ισπανικής επικράτειας διαιρείται σε κτηματολογικές περιφέρειες. Σε κάθε κτηματολογική περιφέρεια λειτουργεί ένα κτηματολογικό γραφείο υπό την ευθύνη ενός προϊσταμένου.

Το σύνολο των προϊσταμένων των ισπανικών μητρώων (Κτηματολογίου, Μητρώου Επιχειρήσεων και Μητρώου Κινητών Αγαθών) είναι μέλη του ισπανικού Συλλόγου Υποθηκοφυλάκων.

Ευθύνη τους είναι η τήρηση των εξής μητρώων:

- Μητρώο ακινήτων, το γνωστό ως κτηματολόγιο. Στην παρούσα σελίδα γίνεται αναφορά αποκλειστικά και μόνο στο κτηματολόγιο.
- Μητρώο κινητών αγαθών.
- Μητρώο επιχειρήσεων.
- Μητρώο γενικών όρων συναλλαγών.

Σχετικοί σύνδεσμοι

- Άμεση πρόσβαση στα στοιχεία σχετικά με τα ακίνητα που έχουν εγγραφεί στο κτηματολόγιο. <https://opendata.registradores.org/en/>
- Πρόσβαση στη σελίδα του ισπανικού Συλλόγου Υποθηκοφυλάκων: <https://www.registradores.org>
- Διαδικασία αγοράς ακινήτου: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Τέλη κτηματολογίου](#)
- Τηλέφωνο για γενικές πληροφορίες: +34 912701796

■ Τελευταία επικαιροποίηση: 26/02/2024

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται το εκάστοτε κράτος μέλος. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη όσον αφορά τις πληροφορίες ή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται ή για τα οποία γίνεται λόγος στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.