

[Főoldal](#) > ... > [Nyilvántartások – Cégek, Fizetésképtelenség, Ingatlan](#) > [Tagállami Szintű Ingatlan-nyilvántartások](#) > [Spain](#)

Tagállami szintű ingatlan-nyilvántartások

Tartalomszolgáltató:

Spanyolország



Spanyolország

Az ingatlan-nyilvántartás a Nyilvántartások és Közjegyzői Szolgáltatások Főigazgatóságán keresztül az igazságügyi minisztériumhoz tartozik. A nyilvántartás az ingatlantulajdonok és a rájuk vonatkozó jogok és az azokat érintő bírósági vagy közigazgatási határozatok nyilvántartásba vételére és nyilvánosságának biztosítására szolgál.

Mit kínál a spanyolországi ingatlan-nyilvántartás?

Jogbiztonságot és gazdasági biztonságot. Az esetek többségében pedig a biztonság megdönthetetlenséget jelent.

A spanyol ingatlan-nyilvántartás néhány leginkább jellemző sajátosságát az alábbiakban ismertetjük.

1. Az ingatlan-nyilvántartás célja

Az ingatlan-nyilvántartás célja az, hogy nyilvántartsa az ingatlanok tulajdonjogát, illetve az ingatlanokra vonatkozó egyéb dologi jogokat.

1.1. Nyilvántartásba vehető dologi jogok

A nyilvántartásba vehető dologi jogok: tulajdonjog, haszonélvezet, használati és lakhatási jog, terhek, bérletek, jelzálog, visszavásárlási jog és egyéb dologi jogok.

A spanyol ingatlan-nyilvántartás nem a dologi jogok taxatív listája, hanem egy nyitott („numerus opertus”) rendszer, amelyben dologi jogok alakíthatók ki. Ugyanakkor a gyakorlatban nehéz újfajta jogokat kialakítani, mivel azoknak meg kell felelniük a dologi jogok olyan szerkezeti követelményeinek, mint az azonnali és abszolút jelleg.

1.2. Egyéb, nyilvántartásba vehető jogok

Az ingatlan-nyilvántartásba egyéb jogok is nyilvántartásba vehetők, bár ezek jellege nem mindig egyértelmű. Ilyen módon a következők nyilvántartásba vételére van lehetőség: többek között a közös tulajdonnal kapcsolatos szabályzatok, bérletek, albérletek, az ingatlant érintő bérletek átruházásai és az azokkal kapcsolatos jogok átruházásai, a bérbe adott ingatlan birtokának visszavétele, az ingatlanokat érintő közigazgatási engedélyek és jelzálogok, a kisajátítással vagy közigazgatási eljárásokkal kapcsolatos aktusok, a törvény által engedélyezett rendelkezési tilalmak, a nyilvántartásba vett jogok megszűnésének okai.

A településtervezés területén: többek között a létező épületeket érintő jogerős tervezés-végrehajtási intézkedések, az önkormányzatoknak való eladás, a települési földhasználati jogok átruházása, az építési

engedély feltételei, a településrendezés területén bevezetett intézkedések, valamint a bírósági határozatok ellen benyújtott fellebbezések.

1.3. Egyéb intézkedések

A természetes személyek és jogi személyek cselekvőképességét érintő, valamint a hitelezőkkel kötött megállapodásokkal kapcsolatos bírósági határozatok szintén bejegyezhetők, amennyiben azok ingatlan tulajdonjogát vagy az azzal kapcsolatos dologi jogokat érintik.

Emellett az ideiglenes bejegyzés révén a nyilvántartás képes olyan ideiglenes helyzetek rögzítésére, amelyek az ingatlannal kapcsolatos dologi jogokat érintik. Például rögzíthetők az ilyen jogokkal kapcsolatos eljárások, elkobzások, nem jogerős határozatok, az ingatlannak való rendelkezést megtiltó bírósági határozatok, öröklési jogi és hasonló intézkedések.

2. Jobbiztonság a spanyol ingatlan-nyilvántartásban

A spanyol nyilvántartási rendszer mindenképpen az egyik legbiztonságosabb a világon.

Jognyilvántartásról van szó. A nyilvántartásba vett jogok bírósági védelemben részesülnek, ami azt jelenti, hogy senkit sem lehet megfosztani e jogoktól, kivéve, ha a nyilvántartásba vett tulajdonos részvételével zajló jogi eljárásban ellenkező döntés születik.

Emellett a jogrendszer több vélelmet köt a bejegyzett jogokhoz, amelyek a nyilvántartás hitelességének elvén alapulnak.

Amennyiben a tényleges helyzet és a nyilvántartásban szereplő helyzet ellentmond egymásnak, a nyilvántartásban szereplő nyilatkozatokat kell hitelesnek tekinteni, a nyilvánosság elve miatt.

A nyilvánosság elve két alapvető elemből áll:

Eljárási elem – ezáltal a bejegyzett tulajdonosok megvédhetik bejegyzett jogaikat azon bíróság előtt, ahol az ügyben keresetet indítottak, a nyilvántartás-vezetőtől származó hiteles másolat révén, amely ellentmondás nélkül bizonyítja a releváns jog érvényességét. A bizonyítási teher tehát a bejegyzett jogot megtámadó személyen nyugszik.

Anyagi elem – ennek két különböző vetülete van:

1. Negatív – a nyilvántartásba nem vett körülmények nem érintik azt, aki a nyilvántartás tartalmában bízva kötött szerződést.
2. Pozitív – kettős vélelem áll fenn a nyilvántartás tartalmát illetően:
 - Jogszerűség elve – ellenkező bizonyítása hiányában annak vélelme, hogy a nyilvántartásban szereplő adat hiteles.
 - A nyilvántartás hitelességének elve – megdönthetetlen vélelem, hogy a nyilvántartásban közzétett információk pontosak és teljesekek, amennyiben a következő feltételek teljesülnek:
 1. Az ingatlant átruházó tulajdonost nyilvántartásba vették.
 2. A szerzés ellenérték fejében történt.
 3. A vevőnek nincs tudomása olyan körülményről, amely érvénytelenítené a nyilvántartásban közzétett adatot (a jóhiszeműséget főszabály szerint vélelmezik).
 4. A vevő által igényelt bejegyzés; ennek joghatása az, hogy az új tulajdonos a spanyol nyilvántartási rendszer által biztosított teljes körű védelemben részesül, még ha a bejegyzett tulajdonos, aki a jogot átruházta rá, nem is volt a jog valódi tulajdonosa.

3.- Bejegyzési eljárás

A főszabály az, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez közokirat szükséges. Az okiratokat közjegyzők, bíróságok vagy közigazgatási hatóságok hitelesíthetik. A magánokiratokat csak kivételes esetben fogadják el, pl. egyedüli örökös öröklésének nyilvántartásba vétele, egyes hibák kijavítása vagy építési illetve felújítási kölcsönök ideiglenes bejegyzése érdekében.

Az eljárás kérelemre indul. Ez azt jelenti, hogy kivételes körülményektől eltekintve azt a bejegyzést kérő személynek kell megindítania.

Az okiratot be kell nyújtani a nyilvántartáshoz, valamint közzé kell tenni egy értesítést a hivatalos lapban, amely hatvan munkanapig érvényes.

Az okiratot öt módon lehet benyújtani: elektronikusan, személyesen, postán, faxon vagy más ingatlan-nyilvántartáson keresztül. Az utóbbi két esetben az okiratot személyesen is be kell nyújtani 10 munkanapon belül.

A nyilvántartás-vezető saját felelősség mellett tizenöt munkanapon belül besorolja az okiratot.

Amennyiben úgy dönt, hogy nyilvántartásba veszi azt, a bejegyzés megtörtént. Az okiratot ebben az esetben visszaküldik az azt benyújtó személynek egy a nyilvántartás-vezető által aláírt lábjegyzettel, amely szerint az okiratot feldolgozták.

Amennyiben a nyilvántartás-vezető hibát észlel az okiratban, akkor a bejegyzést megtagadó határozatot hoz. A nyilvántartás-vezető határozatának tartalmaznia kell a Tényállás és jogelvek részben az okirat bejegyzése megtagadásának indokait. A határozatot közölni kell az okiratot benyújtó személlyel, valamint az okiratot hitelesítő közjegyzővel, vagy az okiratot kibocsátó bírósággal vagy közigazgatási hatósággal. A bejegyzésről szóló értesítést a nyilvántartás-vezető automatikusan hatvan nappal meghosszabbítja, a fenti értesítések utolsó időpontjától számítva.

Amennyiben a nyilvántartás-vezető úgy határoz, hogy nem jegyez be egy dokumentumot, az érintett személy, ha lehetséges, kijavíthatja a hibát, vagy megtámadhatja a nyilvántartás-vezető határozatát. Három különböző megtámadási lehetőség van:

- Másik nyilvántartás-vezető általi besorolás igénylése.
- Fellebbezés benyújtása a nyilvántartás-vezető határozata ellen a Nyilvántartások és Közjegyzői Szolgáltatások Főigazgatóságához. A fellebbezésről három hónapon belül kell határozatot hozni, ellenkező esetben a fellebbezést elutasítottként kell tekinteni. A határozat, vagy vélelmezett határozat ellen bírósági keresetet lehet benyújtani.
- Szóbeli eljárás céljából kereset benyújtása azon tartományi főváros elsőfokú bíróságához, amelyben az ingatlan-nyilvántartás található.

Ingyenes a cégnyilvántartáshoz való hozzáférés?

Spanyolországban a cégnyilvántartáshoz való hozzáférés nem ingyenes. Erről a következő jogszabályok rendelkeznek: a díjakról szóló 8/1989. törvény harmadik kiegészítő rendelkezése, a jelzálógról szóló törvény 294. cikke, valamint a jelzálógról szóló rendelet 589-619. cikke.

Az ingatlan-nyilvántartás-vezetők díjait a 1427/1989. királyi rendelet hagyta jóvá. E díjak nyilvánosak, vagyis azok a hivatalos lapban közzétett hivatalos jogszabályban szerepelnek. A díjak teljes másolata emellett elérhető a nyilvánosság számára valamennyi ingatlan-nyilvántartásnál. [Az ingatlan-nyilvántartás-vezetők díjai.](#)

Hogyan végezzünk keresést a spanyol ingatlan-nyilvántartásban?

1. Jogos érdek

Az ingatlan-nyilvántartások azok számára nyilvánosak, akiknek jogos érdekük fűződik a nyilvántartott ingatlannal vagy dologi jogokkal kapcsolatos tájékozódáshoz.

Hivatali feladatkörében eljárva bármilyen hatóság, munkavállaló vagy köztisztviselő vélelmezetten rendelkezik jogos érdekekkel.

2. Rövidített kivonat a nyilvántartásból

A nyilvántartásból származó rövidített kivonat („nota simple”) csak tájékoztató jellegű, és az nem a bejegyzés

tartalmának hiteles másolata, a nyilvántartás-vezető felelősségének sérelme nélkül.

Hogyan lehet rövidített kivonatot szerezni? Két módszer áll rendelkezésre:

- Írásban. A kivonat az illetékes cégnyilvántartástól igényelhető személyesen. Költség: 3,01 euró + HÉA minden egyes ingatlan után.
- Interneten. Az oldal alján található első linken keresztül. Költség: 9,02 euró + HÉA minden egyes ingatlan után.

3. Hiteles másolat

A hiteles másolat a nyilvántartásban szereplő információk tartalmának teljes vagy összefoglaló másolata, leirata vagy átirata, amely a nyilvántartás-vezető általi aláírást követően az ingatlanok és jogok jelzáloggal kapcsolatos helyzetének hiteles jellegét tanúsítja.

Hogyan lehet hiteles másolatot szerezni? A hiteles másolatok csak írásbeli kérelem útján szerezhetők be. A kérelmet személyesen lehet benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartásnál. Költség: 30,01 euró + HÉA minden egyes ingatlan után.

Ugyanakkor egyes (nem minden) ingatlan-nyilvántartásban jelenleg vezetik be azt, hogy elektronikusan is lehessen hiteles másolatot igényelni, a nyilvántartás-vezető által elismert elektronikus aláírás használatával.

4.- Keresés az ingatlan-nyilvántartásban az interneten keresztül

Az eljárás nagyon egyszerű – csak kövesse az alábbi honlapon található utasításokat:

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

- A honlap lehetőséget nyújt arra, hogy hitelkártyával fizessen, amennyiben nem előfizető, vagy nem rendelkezik a Nyilvántartás-vezetők Szövetségétől származó elismert tanúsítvánnyal: „kártyás fizetés” Adja meg a hitelkártya-adatait, és nyomja meg az „Enter” gombot.
- Ezen az oldalon a következők közül választhat: ingatlan-nyilvántartás, cégnyilvántartás, ingók nyilvántartása és az általános szerződési feltételek nyilvántartása. Válassza a „Nyilvános ingatlan-nyilvántartás” pontot!
- Ezután válassza ki érdeklődési területét!

A spanyol ingatlan-nyilvántartás története

1. Előzmények

A jelenlegi jelzálogról szóló spanyol szabályozás történelmi előzményei a következők:

- I. Johanna és I. Károly 1539. évi rendelete, amely különösebb siker nélkül bevezette a ház- és jelzálogadót.
- III. Károly 1768. évi rendelete. Liberális rendelet, amely kialakította a jelzálog-jegyzékeket. Ezeket széles körben használták, azonban volt két jelentős hátrányuk: pusztán a terheket tartották nyilván, a tulajdonosokat nem, és időrendi sorrendben vezették azokat.

2. A jelzálog jelenlegi szabályozása

A 19. század gazdasági változásai sürgősen szükségessé tették egy olyan rendszer kialakítását, amely képes biztonságot nyújtani az ingatlanok tulajdonjoga és átruházásai terén, előmozdítja a regionális megbízhatóságot és megakadályozza az uzsorát és a jogvitákat.

A jelzálogról szóló 1861. évi törvény. Ezt a törvény különleges sürgős jogalkotási intézkedésként fogadták el, az egységes kódexek kudarcának eredményeként. Az volt a cél, hogy beépüljön a jövőbeli polgári törvénykönyvbe. A 1888. évi polgári törvénykönyv azonban tiszteletben tartotta az ingatlanjog anyagi vetületét, amelynek nagy része jelenleg is a jelzálogról szóló törvényben található.

Átfogó reformok. – A jelzálogról szóló törvény átfogó reformjaira – több részleges reform mellett – 1869-ben, 1909-ben és 1944-46-ban került sor.

Végrehajtási rendelkezések

- A jelzálogról szóló rendelet. A 1947. február 14-i rendelet, amelynek nagy részét módosították.
- A földhasználati tervezési dokumentumok nyilvántartásba vételéről szóló, 1997. július 4-i 1093/1997. királyi rendelet.

3. Szervezet

Spanyolországban az ingatlan-nyilvántartások az igazságügyi minisztérium alá tartoznak. A nyilvántartásokkal kapcsolatos valamennyi kérdést a Nyilvántartások és Közjegyzői Szolgáltatások Főigazgatósága elé terjesztenek.

Spanyolország jelzálogkörzeteknek (Distritos Hipotecarios) nevezett területekre oszlik. Minden jelzálogkörzethez tartozik egy ingatlan-nyilvántartás, amelyet az ingatlannyilvántartás-vezető vezet.

Valamennyi spanyolországi nyilvántartás-vezető tagja a Spanyolországi Ingatlan-, Cég- és Ingó-nyilvántartásvezetők Szövetségének.

A nyilvántartás-vezetők a következő nyilvántartásokat vezetik:

- Föld- és ingatlan-nyilvántartás amelyet általában „ingatlan-nyilvántartás” néven ismernek. Ez az oldal csak az ingatlan-nyilvántartásokra vonatkozik.
- Ingók nyilvántartása.
- Cégnylvántartás.
- Az általános szerződési feltételek nyilvántartása.

Hasznos linkek

- Közvetlen hozzáférés az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlanokhoz.
<https://opendata.registradores.org/en/>
- Hozzáférés a spanyolországi nyilvántartás-vezetők honlapjához: <https://www.registradores.org>
- Ház vásárlása: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Az ingatlannyilvántartás-vezetők díjai](#)
- Telefonszám, ahol általános tájékoztatást kaphat: +34 912701796

Last update: 26/02/2024

E lap nemzeti nyelvű változatát az adott tagállam tartja fenn. Az Európai Bizottság szolgálata készíti el a fordításokat a többi nyelvre. Előfordulhat, hogy az eredeti dokumentumon az illetékes tagállami hatóság által végzett változtatásokat a fordítások még nem tükrözik. Az Európai Bizottság nem vállal semmifajta felelősséget az e dokumentumban szereplő vagy abban hivatkozott információk vagy adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.