

[Pagina Iniziale](#) > ... > [Registri Delle Imprese, D'insolvenza E Immobiliari](#) > [I Registri Immobiliari Nei Paesi Dell'UE](#) > [Spain](#)

I registri immobiliari nei paesi dell'UE

Contenuto fornito da
Spagna



Spagna

Il registro immobiliare è un registro di competenza del ministero della Giustizia, le cui attività sono affidate alla direzione generale dei Registri e del Notariato [Dirección General de los Registros y del Notariado]. Il registro è utilizzato per iscrivere e rendere pubblica la proprietà dei beni immobili e dei diritti ad essi associati, nonché le decisioni giudiziarie o amministrative riguardanti tali beni.

Cosa offre il registro immobiliare in Spagna?

Sicurezza giuridica ed economica, che nella maggior parte dei casi è inoppugnabile.

Di seguito si riportano alcuni degli aspetti più salienti del sistema spagnolo dei registri immobiliari.

1. - Oggetto del registro immobiliare

L'oggetto del registro immobiliare consiste nella trascrizione del diritto di proprietà e di altri diritti reali che gravano su beni immobili.

1.1. - Diritti reali suscettibili di trascrizione. - I diritti reali suscettibili di trascrizione sono: la proprietà, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitù, le rendite, l'ipoteca, il diritto di riscatto e qualsiasi altro diritto reale. Il registro spagnolo non si basa su un elenco esaustivo di diritti reali, ma ammette quello che viene definito un sistema "a numero aperto". Tuttavia, la creazione di nuove tipologie di diritti reali appare difficile in pratica, dal momento che queste dovrebbero rispettare i requisiti strutturali dei diritti reali, quali ad esempio l'immediatezza e l'assolutezza.

1.2. - Altri diritti suscettibili di trascrizione. - Il registro immobiliare consente la trascrizione di altri diritti, anche se non sia sempre evidente la loro natura di diritti reali. Sono così suscettibili di trascrizione, tra l'altro: i regolamenti condominiali; gli affitti, i subaffitti, le cessioni e le surrogazioni di tali affitti di beni immobili; il diritto di prelazione in caso di nuova locazione di beni già locati; le concessioni amministrative e le relative ipoteche; gli atti derivanti da espropriazione forzata o da provvedimenti amministrativi di ingiunzione; i divieti di disposizione consentiti dalla legge; o le cause di risoluzione dei diritti trascritti.

In campo urbanistico, sono suscettibili di trascrizione, tra l'altro: gli atti definitivi di esecuzione del piano regolatore nella misura in cui riguardino fabbricati esistenti, le cessioni urbanistiche, le modifiche di destinazione urbanistica, le condizioni di licenze urbanistiche, l'avvio di procedimenti in materia urbanistica, nonché la presentazione o l'esito di ricorsi giudiziari.

1.3. - Altri atti. - Sono suscettibili di trascrizione le decisioni giudiziarie che modificano la capacità delle persone fisiche o giuridiche e quelle derivanti da un concorso di creditori, laddove modifichino la titolarità dei beni immobili o dei diritti reali su tali beni.

Inoltre, mediante le cosiddette "annotazioni preventive", possono figurare nel registro situazioni provvisorie che

modificano diritti reali sui beni immobili. A titolo di esempio: istanze relative a diritti suscettibili di trascrizione, pignoramenti, sentenze non definitive, divieti di disporre ingiunti dall'autorità giudiziaria, diritti successori, e atti analoghi.

2.- Sicurezza giuridica del registro immobiliare spagnolo

Il sistema di registrazione spagnolo è, senza alcun dubbio, assimilabile a quelli più sicuri al mondo.

Trattandosi di un registro di diritti, i diritti trascritti sono tutelati dai tribunali, cosicché nessuno possa esserne privato se non tramite un procedimento giudiziario contraddittorio di cui sia parte il titolare del diritto trascritto.

Inoltre, l'ordinamento giuridico attribuisce ai diritti trascritti una serie di presunzioni legali, il cui principale effetto corrisponde a quello derivante dal principio di pubblicità dichiarativa (*fe pública registral*).

Secondo tale principio, in caso di contrasto tra la realtà e quanto risulta dal registro, le dichiarazioni contenute in quest'ultimo sono considerate aventi certezza giuridica.

Due sono gli aspetti fondamentali del principio di pubblicità:

l'aspetto processuale, ovvero il fatto che il titolare che risulta dal registro può far valere in giudizio il suo diritto trascritto ed opporlo a chi lo contesti, mediante certificazione inviata dal conservatore del registro in cui si attesta irrefutabilmente l'esistenza dell'annotazione corrispondente. Conseguentemente, l'onere della prova è a carico di colui che contesta il diritto trascritto;

l'aspetto sostanziale, in cui vanno distinte due dimensioni:

1. una dimensione negativa, ovvero ciò che non è trascritto non è opponibile a colui che conclude un contratto facendo affidamento sul contenuto del registro;
2. una dimensione positiva, per cui sul contenuto del registro vigono due presunzioni:
 - il principio di legittimazione – presunzione "*iuris tantum*" che il contenuto del registro corrisponda al vero;
 - il principio di pubblicità dichiarativa – presunzione "*iuris et de iure*" che quanto risulta dal registro sia esatto e completo, che in altri termini si verifica quando siano rispettati i seguenti requisiti:
 1. trascrizione del titolare che trasferisce il titolo;
 2. acquisizione a titolo oneroso;
 3. mancata conoscenza da parte dell'acquirente di qualsiasi circostanza che alteri il contenuto del registro (buona fede che solitamente si presume);
 4. trascrizione da parte dell'acquirente, che determina l'effetto giuridico di tutelare pienamente il nuovo titolare secondo il sistema di registrazione spagnolo, anche qualora il titolare trascritto che ha trasferito il diritto non fosse il vero titolare di tale diritto.

3.- Procedura di trascrizione nel registro immobiliare

Le iscrizioni o trascrizioni del registro immobiliare seguono il principio generale della necessità della pubblicità degli atti. Gli atti pubblici possono essere di natura notarile, giudiziaria o amministrativa. A titolo di eccezione sono ammesse scritture private come ad esempio, l'istanza per trascrivere l'eredità dell'erede unico, per sanare determinati difetti o per richiedere l'annotazione preventiva di crediti concessi per la ristrutturazione del bene immobile.

Il procedimento è su richiesta, ossia è iniziato, salvo eccezioni, dall'interessato all'iscrizione che è tenuto a presentare il titolo al registro attraverso un'annotazione di presentazione nel registro d'ordine (*Libro Diario*), valida per 60 giorni lavorativi.

La presentazione può essere effettuata in cinque modi: per via elettronica, fisicamente o di persona, per posta, per fax o attraverso un altro registro immobiliare. Negli ultimi due casi, occorre presentare il documento fisicamente entro 10 giorni lavorativi.

Il conservatore del registro procede quindi alla verifica dei requisiti di validità (*calificación*) del titolo, sotto la propria responsabilità, entro un massimo di 15 giorni lavorativi.

Se il conservatore dà il proprio assenso, si procede all'iscrizione, a seguito della quale il titolo è restituito a chi l'ha presentato, con nota a margine firmata dal conservatore che ne attesta l'avvenuta esecuzione.

Se il conservatore rileva un qualunque difetto nel titolo, emetterà una decisione di non iscrizione dello stesso. La risoluzione del conservatore dovrà indicare i motivi in fatto e in diritto alla base della decisione di non iscrizione e dovrà essere notificata a chi ha presentato il titolo, nonché al notaio che ha autenticato la scrittura o all'autorità giudiziaria o amministrativa che ha emesso il titolo. L'annotazione di presentazione sarà automaticamente prorogata dal conservatore di 60 giorni a partire dall'ultima di dette notifiche.

In caso di rifiuto di trascrizione da parte del conservatore, l'interessato può alternativamente scegliere di sanare il difetto - se sanabile - o presentare ricorso contro la decisione del conservatore. I mezzi di ricorso possibili sono tre, pur se di natura diversa:

- sollecitare una verifica dei requisiti di validità del titolo da parte del sostituto conservatore;
- presentare istanza di ricorso gerarchico innanzi la direzione generale dei Registri e del Notariato, la quale decide entro tre mesi; qualora nessuna decisione sia adottata entro tale termine, il ricorso si intende respinto. La decisione emessa, o il silenzio-rigetto, possono essere impugnati dinanzi all'autorità giudiziaria;
- adire il tribunale di primo grado del capoluogo di provincia in cui si trova il registro immobiliare, mediante procedura semplificata per la quale non è obbligatorio farsi rappresentare da un avvocato (*juicio verbal*).

L'accesso al registro immobiliare in Spagna è gratuito?

L'accesso al registro immobiliare non è gratuito, come risulta, tra l'altro dalle seguenti norme: la terza disposizione aggiuntiva della legge sulle imposte (*Ley de Tasas*) 8/1989, l'articolo 294 della legge ipotecaria (*Ley Hipotecaria*), nonché gli articoli da 589 a 619 del regolamento ipotecario (*Reglamento Hipotecario*).

I diritti di conservatoria (*Arancel de los Registradores*) dei registri immobiliari sono stati approvati con il regio decreto (*Real Decreto*) 1427/1989. Tali imposte sono pubbliche, poiché previste da una norma pubblicata nella gazzetta ufficiale dello Stato. Inoltre, un elenco completo dei diritti di conservatoria è accessibile al pubblico presso tutti i registri immobiliari. [Tariffario dei diritti di conservatoria dei registri immobiliari](#).

Come consultare il registro immobiliare in Spagna

1.- Legittimo interesse

I registri immobiliari sono pubblici e possono consultarli le persone che dimostrano di avere interesse a verificare lo stato dei beni immobili o dei diritti reali iscritti.

Per le autorità, gli impiegati pubblici o i funzionari che agiscono per motivi di servizio o di ufficio, detto interesse è presunto *ex lege*.

2.- Nota semplice

Concepto.- La nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador.

Forma de obtenerlas.- Existen dos medios de solicitar y obtener una Nota Simple:

Concetto - La nota semplice ha valore puramente informativo e non attesta la veridicità del contenuto delle annotazioni, fatta salva la responsabilità del conservatore.

Modalità per ottenerla. - Esistono due modi per richiedere e ottenere una nota semplice:

- per iscritto su supporto cartaceo, facendone richiesta personalmente presso il registro immobiliare pertinente. Costo: 3,01 euro più IVA per ciascun bene;
- via internet, tramite il primo link al termine di questa pagina. Costo: 9,02 euro più IVA per ciascun bene.

3.- Certificazione

Concetto. - Le certificazioni sono copie o trascrizioni, letterali o in forma di resoconti, del contenuto del registro che, previo trattamento amministrativo da parte del conservatore, costituiscono il mezzo per attestare in maniera irrefutabile la situazione ipotecaria dei beni e dei diritti.

Modalità per ottenerla.- Al fine di ottenere una certificazione, la relativa richiesta deve essere inoltrata per iscritto su supporto cartaceo e presentata di persona presso il registro immobiliare pertinente. Costo: 30,01 euro più IVA per ciascun bene.

Tuttavia, anche se non in tutti i registri immobiliari, è attualmente in fase di attuazione la possibilità di richiedere certificazioni elettroniche, contenenti la firma elettronica riconosciuta del conservatore.

4.- Consultazione del registro immobiliare via internet

Il procedimento è molto semplice, basta seguire le istruzioni della pagina al seguente indirizzo:

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

- La pagina offre la possibilità di pagamento con carta di credito, qualora non si tratti di utente abbonato o non si sia in possesso di un certificato previamente riconosciuto da parte del Collegio dei conservatori: - "pagamento con carta". Basta fornire i dati della carta di credito e cliccare su "Invio".
- In questa pagina si può scegliere tra: registro immobiliare, registro delle imprese, registro dei beni mobili e registro delle clausole generali di contratto. Scegliere: "*Publicidad Propiedad*" (pubblicità della proprietà)
- e successivamente selezionare ciò che è d'interesse per completare la consultazione.

Storia del registro immobiliare in Spagna

1.- Antecedenti

Gli antecedenti dell'attuale legislazione ipotecaria spagnola sono:

- il regio decreto (la *Pragmática*) di Giovanna I e Carlo I, del 1539, che istituì, pur senza molto successo, i Registri dei tributi, censi e ipoteche;
- il regio decreto di Carlo III, del 1768, di ispirazione liberale, che ha costituito i registri ipotecari (*Oficios de Contadurías de Hipotecas*). La loro attuazione fu generalizzata, ma gli inconvenienti principali che presentava erano due: si trattava solo di un registro di oneri e non di proprietà ed era organizzato in base ad un ordine cronologico.

2.- Legislazione ipotecaria vigente

L'evoluzione delle condizioni economiche del XIX secolo ha reso urgente la necessità di stabilire un sistema in grado di garantire la certezza giuridica della proprietà e dei trasferimenti immobiliari, di stimolare il credito immobiliare, di evitare l'usura e prevenire i contenziosi.

La legge ipotecaria del 1861.- Il fallimento della codificazione unitaria determinò l'adozione della legge ipotecaria del 1861 in quanto legislazione d'urgenza e speciale, in previsione della sua integrazione nel futuro codice civile. Senza dubbio, il codice civile del 1888 rispetto l'elemento sostanziale della legislazione immobiliare, ancora oggi in gran parte contenuta nella legge ipotecaria.

Riforme generali.- La legge ipotecaria è stata oggetto di riforme generali nel 1869, nel 1909 e nel 1944-46, oltre che di varie riforme parziali.

Norme successive.-

- regolamento ipotecario (decreto del 14 febbraio 1947, in gran parte modificato);
- regio decreto 1093/1997 del 4 luglio, relativo all'iscrizione degli atti di natura urbanistica.

3.- Organizzazione

I registri immobiliari in Spagna dipendono dal ministero della Giustizia. Tutte le materie ad essi afferenti sono di competenza della direzione generale dei Registri e del Notariato.

L'insieme del territorio della Spagna è diviso in circoscrizioni chiamate "distretti ipotecari". A ciascuno di essi corrisponde un registro immobiliare, affidato ad un conservatore.

L'organo che raccoglie tutti i conservatori della Spagna è il *Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España* (collegio dei conservatori dei registri immobiliari, delle imprese e dei beni mobili di Spagna).

Ai conservatori spetta la gestione dei seguenti registri:

- i registri della proprietà dei beni immobili, comunemente denominati "registri immobiliari", a cui la presente pagina si riferisce;
- i registri della proprietà dei beni mobili;
- i registri delle imprese;
- i registri delle condizioni generali di contratto.

Link correlati:

- Accesso diretto all'informazione sui beni immobili iscritti nel registro immobiliare: <https://opendata.registradores.org/en/>
- Accesso alla pagina dei conservatori di Spagna: <https://www.registradores.org>
- Come acquistare un'abitazione: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Arancel de los Registradores de la Propiedad](#)
- Informazioni generali: tel. +34 912701796

Ultimo aggiornamento: 26/02/2024

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.