

[Pradžia](#) > ... > [Įmonių, Bankroto, Žemės Registrai](#) > [ES Šalių Žemės Registrai](#) > [Spain](#)

ES šalių žemės registrai

Turinį pateikė

Ispanija



Ispanija

Už žemės kadastrą atsakinga Teisingumo ministerija; visi su juo susiję klausimai pavedami spręsti Registrų ir notarų generaliniam direktoratui (Dirección General de los Registros y del Notariado). Kadastre registruojamas ir skelbiamas nekilnojamas turtas, su juo susijusios teisės ir teismų ar administracinių institucijų sprendimai, kuriais turtui ir teisėms gali būti daromas poveikis.

Kokią informaciją galima rasti Ispanijos žemės kadastre?

Teisinį ir ekonominį saugumą. Ir dažniausiai šis saugumas yra nepaneigiamas.

Toliau aprašomi kai kurie būdingiausi Ispanijos žemės kadastro sistemos aspektai.

1. Žemės kadastro tikslas

Žemės kadastras skirtas nuosavybės ir kitoms daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį turtą registruoti.

1.1. Daiktinės teisės, kurios gali būti registruojamos

Daiktinės teisės, kurios gali būti registruojamos, yra tokios: nuosavybės teisė, uzufuktas, teisė naudotis ir apsigyventi, daiktinių teisių suvaržymai, nuoma, turto įkeitimai, teisė išpirkti įkeistą turtą ir kitos daiktinės teisės.

Ispanijos žemės kadastras nėra baigtinis daiktinių teisių sąrašas, tai yra *numerus opertus* sistema, kurioje gali būti kuriamos naujos daiktinės teisės. Nepaisant to, sukurti naujas teises yra labai sudėtinga, nes jos turėtų atitikti struktūrinius daiktinių teisių reikalavimus, tokius kaip tiesioginis ryšys ir absoliutumas.

1.2. Kitos teisės, kurios gali būti registruojamos

Į žemės kadastrą įmanoma įrašyti ir kitas teises, nors jų tikrasis pobūdis ne visada aiškus. Tokios teisės gali būti registruojamos kaip bendrosios nuosavybės nuostatos, nuoma, subnuoma, su nekilnojamoju turtu susijusios nuomos perleidimas ir subrogacija, išnuomoto turto atgavimas, administracinės koncesijos ir jų įkeitimai, su privalomu pirkimu ar administracinėmis procedūromis susiję dokumentai, įstatymuose leidžiami priegos draudimai arba registruotų teisių nutraukimo priežastys ir kt.

Miestų planavimo srityje: baigiamosios planavimo įgyvendinimo priemonės, darančios poveikį egzistuojantiems pastatams, pardavimas savivaldos institucijoms, teisė naudotis miesto žeme perdavimas, planavimo leidimo suteikimo sąlygos, nustatytos miestų planavimo srities procedūros, apeliaciniai skundai dėl teismų sprendimų ir kt.

1.3. Kitos priemonės

Gali būti registruojami ir teismo sprendimai, veikiantys fizinių ar juridinių asmenų veiksnumą ir kylantys iš susitarimų su kreditoriais, kai jie susiję su nuosavybės teise ar kitomis daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį turtą.

Be to, laikinoji registracija leidžia kadastrė įrašyti laikinas situacijas, darančias poveikį su nekilnojamoju turtu susijusioms daiktinėms teisėms. Pavyzdžiui, su registruojamomis teisėmis susijusius teismo procesus, turto konfiskavimą, negalutinius sprendimus, priėgą prie turto uždraudžiančius teismo sprendimus, įstatymus, reglamentuojančius paveldėjimo klausimus, ir panašias priemones.

2. Teisinis tikrumas Ispanijos žemės kadastrė

Ispanijos žemės kadastro sistema yra neabejotinai viena saugiausių pasaulyje.

Tai yra teisių registras. Kadastrė įrašytas teises saugo teismai, o tai reiškia, kad šios teisės iš niekieno negali būti atimtos, jeigu per teismo procesą, kuriame dalyvavo ir registruotas savininkas, nebuvo nuspręsta kitaip.

Be to, teisinėje sistemoje registruotoms teisėms priskiriamos kelios teisinės prezumpcijos, grindžiamos kadastro autoriteto principu.

Kai esama padėtis prieštarauja tam, kas įrašyta kadastrė, jame nurodyti faktai laikomi patikimais taikant viešo paskelbimo principą.

Viešo paskelbimo principas turi du pagrindinius elementus:

Procesinis elementas, pagal kurį registruoti savininkai gali ginti savo registruotas teises teismuose, kuriuose jos ginčijamos, remdamiesi kadastro tvarkytojo išduotu patvirtintu išrašu, patvirtinančiu atitinkamo dalyko pagrįstumą be jokio prieštaravimo. Tada įrodinėjimo našta tenka registruotą teisę ginčijančiam asmeniui.

Materialusis elementas turi du skirtingus aspektus:

1. Neigiamą – tai, kas nėra įregistruota, nedaro poveikio tiems, kurie sudarė sutartį remdamiesi kadastro turiniu.
2. Teigiamą – tai kadastro turiniui taikoma dviguba prezumpcija:
 - teisingumo principas – prezumpcija, kad kadastrė skelbiama informacija yra teisinga, jeigu neįrodyta kitaip.
 - kadastro autoriteto principas – prezumpcija *juris et de jure*, kad kadastrė skelbiama informacija yra tiksli ir išsami, t. y. atitinka šiuos reikalavimus:
 1. Turtą perleidžiantis savininkas yra įregistruotas.
 2. Turtas įsigyjamas už atlygį.
 3. Pirkėjui nėra žinoma jokia aplinkybė, dėl kurios kadastrė skelbiama informacija taptų negaliojanti (principas įtvirtina geros valios prezumpciją).
 4. Įrašą daro pirkėjas; tai turi teisinį poveikį, kad naujasis savininkas įgyja visišką Ispanijos registracijos sistemos apsaugą, net jeigu teisę jam perleidęs registruotas savininkas nėra tikrasis šios teisės savininkas.

3. Registravimo procedūra

Pagrindinis principas yra toks, kad norint į žemės kadastrą įtraukti kokį nors įrašą, būtinas viešas patvirtinimas. Dokumentus gali tvirtinti notarai, teismai ar administracinės institucijos. Išskirtiniais atvejais priimami ir asmeniniai dokumentai, pavyzdžiui: kai turtą paveldi vienintelis paveldėtojas, reikia pataisyti tam tikras klaidas ar trūkumus arba laikinai registruoti paskolas pagrindiniam ilgalaikiam turtui statyti ar remontuoti.

Procedūros turi būti prašoma. Vadinasi, išskyrus išimtines aplinkybes, ją visada inicijuoja asmuo, pageidaujantis, kad į kadastrą būtų įtrauktas įrašas.

Dokumentas turi būti pateiktas kadastrui, o pateikimo faktas pažymimas žurnale įrašu, galiojančiu šešiasdešimt darbo dienų.

Kadastro tvarkytojas pagal pareigas įvertina dokumentą per penkiolika darbo dienų.

Jeigu jis nusprendžia dokumentą registruoti, apie tai padaromas įrašas. Tada dokumentas gražinamas jį pateikusiam asmeniui su tvarkytojo pasirašyta išnaša, nurodančia, kad jis buvo apdorotas.

Jeigu tvarkytojas pastebės, kad dokumente yra klaidų ar trūkumų, jis gali nuspręsti jo neregistruoti. Tvarkytojo sprendimo dalyje „Faktai ir teisės principai“ turi būti nurodytos priežastys, dėl kurių buvo nuspręsta neregistruoti dokumento. Apie sprendimą turi būti pranešta dokumentą pateikusiam asmeniui ir dokumentą patvirtinusiui notarui, teismams arba dokumentą išdavusiai administracinei institucijai. Pateikimo įrašo galiojimo laikotarpis savaime pratęsiamas šešiasdešimčiai dienų nuo paskutinės minėtų pranešimų gavimo dienos.

Jeigu tvarkytojas nusprendžia neregistruoti dokumento, suinteresuotas asmuo gali, jeigu tai įmanoma, pataisyti klaidą ar trūkumą arba apskųsti tvarkytojo sprendimą. Skundą galima pateikti trimis būdais:

- Prašyti, kad dokumentą įvertintų kitas tvarkytojas.
- Pateikti skundą dėl tvarkytojo sprendimo Registrų ir notarų generaliniam direktoratui. Sprendimas dėl pateikto skundo turėtų būti paskelbtas per tris mėnesius nuo skundo gavimo dienos, nes kitaip skundas bus laikomas atmestu. Dėl tokio priimto ar numanomo sprendimo galima pateikti skundą teismui.
- Pateikti prašymą nagrinėti klausimą žodinės procedūros tvarka provincijos, kurioje įsikūręs žemės kadastras, sostinės pirmosios instancijos teisme.

Ar žemės kadastru Ispanijoje galima naudotis nemokamai?

Tai nustatyta šiuose įstatymų galios teisės aktuose: Mokesčių įstatymo Nr. 8/1989 trečiojoje papildomoje nuostatoje, Hipotekos įstatymo 294 straipsnyje ir Hipotekos reglamento 589–619 straipsniuose.

Šie mokesčiai yra vieši, t. y. įrašyti oficialiame įstatymų galią turinčiame teisės akte, paskelbtame *Valstybės oficialiajame leidinyje*. Informacija apie šiuos mokesčius viešai skelbiama visuose žemės kadastruose. [Žemės kadastro tvarkytojų mokesčiai](#)

Kaip ieškoti informacijos Ispanijos žemės kadastru?

1. Teisėtas interesas

Bet kuri institucija, pagal savo pareigas veikiantis darbuotojas arba valstybės tarnautojas yra laikomi turinčiais teisėtą interesą.

2. Paprastas išrašas

Neapribojant kadastro tvarkytojo atsakomybės, paprastas išrašas (*nota simple*) turi tik informacinę vertę ir nepatvirtina išrašo turinio.

Kaip gauti paprastą išrašą. Paprastą išrašą galima gauti dviem būdais:

- raštu. Atvykus ir pateikus prašymą atitinkamam žemės kadastrui. Kaina – 3,01 euro ir PVM už kiekvieną nuosavybės objektą.
- Internetu. Tam galima pasinaudoti pirmąja interneto nuoroda, pateikta šio puslapio apačioje. Kaina – 9,02 euro ir PVM už kiekvieną nuosavybės objektą.

3. Patvirtintas išrašas

Patvirtintas išrašas yra informacijos, laikomos kadastru, turinio kopija, išrašas ar kitoks visos ar sutrumpintos informacijos perdavimas. Šis išrašas, kurį parengia ir pasirašo kadastro tvarkytojas, patvirtina tikrąją turto ir teisių hipotekos padėtį.

Kaip gauti patvirtintą išrašą. Patvirtintą išrašą galima gauti tik pateikus prašymą raštu. Šį prašymą galima pateikti atvykus į atitinkamą žemės kadastrą. Kaina – 30,01 euro ir PVM už kiekvieną nuosavybės objektą.

Šiuo metu kai kuriuose (bet ne visuose) žemės kadastruose galima pateikti prašymą ir elektroniniu būdu, naudojantis kadastro tvarkytojo pripažintu elektroniniu parašu.

4. Žemės kadastro konsultacijos internetu

Procedūra labai paprasta – tiesiog vadovaukitės toliau nurodytoje interneto svetainėje pateiktomis instrukcijomis:

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

- Jeigu nesate registruotas naudotojas arba neturite Ispanijos registrų tvarkytojų asociacijos išduoto skaitmeninio sertifikato, interneto svetainėje jums siūloma galimybė sumokėti kreditine kortele: – pasirinkite „card payments“ („mokėjimas kortele“). Turite įrašyti kreditinės kortelės duomenis ir spustelėti užrašą „Enter“ („leiti“).
- Šiame puslapyje galite pasirinkti: žemės kadastrą, įmonių registrą, kilnojamojo turto registrą arba sutarčių registrą. Pasirinkite „Public land records“ („Viešieji žemės įrašai“).
- Tada pasirinkite jus dominančią sritį.

Ispanijos žemės kadastro istorija

1. Pirmதாகai

Istoriniai dabartinių hipoteką reglamentuojančių įstatymų galios teisės aktų pirmதாகai yra šie:

- 1539 m. Chuano I ir Čarlzo I dekretas, kuriuo, nors ir be didelio pasisekimo, įvestas surašymas ir hipotekos mokesčiai.
- 1768 m. Čarlzo III dekretas. Liberalus dekretas, kuriuo buvo sukurti hipotekos sąrašai. Jie buvo plačiai naudojami, tačiau turėjo du pagrindinius trūkumus: tai buvo tik paprasčiausias mokesčių, o ne turimos nuosavybės sąrašas, ir jie buvo sudaryti chronologine tvarka.

2. Dabartiniai hipotekos įstatymų galios teisės aktai

Dėl XIX-ajame amžiuje įvykusių pokyčių tapo būtina kuo skubiau sukurti sistemą, kuri galėtų suteikti tikrumo dėl nuosavybės ir nekilnojamojo turto perdavimo, skatintų regioninį patikimumą ir užkirstų kelią lupikavimui bei gausybės ieškinių nagrinėjimui teismuose.

1861 m. Hipotekos įstatymas. Šis įstatymas buvo skubiai priimtas kaip speciali teisinė priemonė nepavykus kodifikuoti civilinės teisės. Jį ketinta įtraukti į būsimąjį Civilinį kodeksą. Tačiau 1888 m. Civiliniame kodekse buvo išlaikyti esminiai teisiniai nuosavybės aspektai, kurių dauguma jau buvo įtvirtinta Hipotekos įstatyme.

Įstatymo pakeitimai. 1869 m., 1909 m. ir 1944–1946 m. Hipotekos įstatymas buvo visiškai arba iš dalies pakeistas.

Įgyvendinančios nuostatos:

- Hipotekos reglamentas. 1947 m. vasario mėn. dekretas, kurio didžioji dalis buvo pakeista.
- 1997 m. liepos 4 d. Karališkasis dekretas 1093/1997 dėl žemės naudojimo planavimo dokumentų registravimo.

3. Organizavimas

Už Ispanijos žemės kadastrą yra atsakinga Teisingumo ministerija. Visi su juo susiję klausimai pavedami spręsti Registrų ir notarų generaliniam direktoratui.

Ispanija padalyta į sritis, vadinamas hipotekos apskritimis (*Distritos Hipotecarios*). Kiekviena hipotekos apskritis turi atitinkamą tvarkytojo tvarkomą žemės kadastrą.

Registrų tvarkytojai tvarko šiuos registrus:

- Žemės ir turto kadastrą, kartu vadinamą žemės kadastru. Šiame puslapyje aprašomas tik žemės kadastras.
- Kilnojamojo turto registrą.
- Įmonių registrą.

- Sutarčių registrą.

Naudingos nuorodos

- Tiesioginė prieiga prie žemės kadastrė laikomos informacijos apie nuosavybę.
<https://opendata.registradores.org/en/>
- Prieiga prie Ispanijos registrų tvarkytojų interneto svetainės: <https://www.registradores.org>
- Perkant namą: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- Žemės kadastro tvarkytojų mokesčiai
- Bendroji informacija telefonu +34 912701796

■ Paskutinis naujinimas: 26/02/2024

Šio puslapio turinį nacionaline kalba tvarko atitinkamos valstybės narės. Vertimus atliko Europos Komisijos tarnyba. Į kompetentingos nacionalinės institucijos originale įvestus pakeitimus vertimuose gali būti neatsižvelgta. Europos Komisija nepiima jokios atsakomybės ar teisinių įsipareigojimų už šiame dokumente pateiktą ar nurodomą informaciją ar duomenis. Daugiau informacijos apie už šį puslapį atsakingos valstybės narės autorių teisių taisyklės rasite puslapyje „Teisinė informacija“.