

[Uz Sākumlapu](#) > ... > [Reģistri \(uzņēmumu, Maksātspējas, Zemes\)](#) > [Zemes Reģistri ES Dalībvalstīs](#) > [Spain](#)

Zemes reģistri ES dalībvalstīs

Saturu nodrošina

Spānija



Spānija

Nekustamo īpašumu reģistrs ir Tieslietu ministrijas pakļautībā esošā Reģistru un notāru pakalpojumu ģenerāldirektorāta pārziņā. Reģistrā ieraksta un publicē ierakstus saistībā ar nekustamo īpašumu un tā īpašumtiesībām, kā arī jebkurus tiesu vai administratīvos lēmumus, kas tās ietekmē.

Ko piedāvā Spānijas Nekustamā īpašuma reģistrs?

Tiesiskā un ekonomiskā drošība. Un vairumā gadījumu šī drošība ir nenovērtējama.

Turpmāk aprakstītas Spānijas Nekustamā īpašuma reģistra sistēmas tipiskākās īpašības.

1. Nekustamā īpašuma reģistra mērķis

Nekustamā īpašuma reģistra mērķis ir reģistrēt īpašumtiesības un citas lietu tiesības attiecībā uz nekustamo īpašumu.

1.1. Reģistrējamās lietu tiesības. Reģistrējamās lietu tiesības ir :īpašumtiesības, valdījums, lietošanas tiesības un mājokļa tiesības, apgrūtinājumi, nomas tiesības un hipotēkas, izpirkuma tiesības, un citas lietu tiesības.

Spānijas Nekustamā īpašuma reģistrs nav izsmeļošs lietu tiesību saraksts, bet gan "numerus opertus" sistēma, kurā lietu tiesības var radīt no jauna. Tomēr praksē ir sarežģīti izveidot jauna veida tiesības, jo tām būtu jāatbilst lietu tiesību strukturālajām prasībām, kā piemēram, neatliekamība un absolūts raksturs.

1.2. Citas tiesības, ko var reģistrēt

Nekustamā īpašuma reģistrā ir iespējams ierakstīt arī citas tiesības, kaut arī to būtība ne vienmēr ir skaidra. Šādā veidā cita starpā var ierakstīt – līdzīpašnieku vienošanās, noma, apakšnoma, nekustamā īpašuma nomas/īres līgumu nodošana vai subrogācija, izīrēta īpašuma atgūšana, administratīvās koncesijas un hipotēkas, akti saistībā ar piespiedu atsavināšanu vai administratīvām procedūrām, likumā atļauti piekļuves aizliegumi vai iemesli reģistrētu tiesību izbeigšanai.

Un pilsētplānošanas jomā cita starpā var reģistrēt – galīgos plānošanas īstenošanas pasākumus, kas ietekmē esošās ēkas, atsavināšanu municipālajām iestādēm, pilsētas zemes lietošanas tiesību nodošanu, nosacījumus plānošanas atļaujai, pilsētas plānošanas jomā ierosinātās procedūras un tiesu nolēmumu pārsūdzības.

1.3. Citi pasākumi

Reģistrēt var arī tiesas lēmumus, kas ietekmē fizisko vai juridisko personu tiesībspēju un rīcībspēju, un lēmumus, kas izriet no vienošanās ar kreditoriem, taču ar noteikumu, ka tie skar nekustamā īpašuma īpašumtiesības vai lietu tiesības uz to.

Turklāt ar pagaidu reģistrācijas palīdzību Reģistrs var fiksēt pagaidu situācijas, kas ietekmē lietu tiesības uz nekustamo īpašumu. Piemēram, tiesvedība saistībā ar reģistrējamām tiesībām, konfiskācija, ar finansēm

nesaistīti lēmumi, tiesas rīkojumi piekļūt īpašumam, mantojuma tiesības un citi pasākumi.

2. Tiesiskā noteiktība Spānijas Nekustamā īpašuma reģistrā

Spānijas reģistru sistēma noteikti ir viena no drošākajām pasaulē.

Tas ir tiesību reģistrs. Tiesības, kas ierakstītas reģistrā, aizsargā tiesa, kas nozīmē, ka nevienam šīs tiesības nevar atņemt, izņemot, ja tiesas procesā, kurā piedalās arī pats īpašnieks, tiek nolemts par pretējo.

Turklāt tiesību sistēma paredz vairākas juridiskas prezumpcijas attiecībā uz reģistrētajām tiesībām, kas pamatojas uz reģistra autoritātes principu.

Ja pastāv konflikts starp faktisko situāciju un reģistrā fiksēto situāciju, reģistra apgalvojumus uzskata par uzticamiem tā publiskuma principa dēļ.

Publiskuma princips sastāv no diviem pamatelementiem:

Procedurālais elements – saskaņā ar kuru reģistrēti īpašnieki var aizstāvēt savas reģistrētās tiesības tiesā, kurā tiek apstrīdētas reģistrētās tiesības, ar reģistra apliecinājuma palīdzību, kas bez iebildumiem apliecina konkrēto faktu. Pierādīšanas pienākums tādējādi ir personai, kas apstrīd reģistrētās tiesības.

Materiāltiesiskais elements – kuram ir divējādas sekas:

1. negatīvas – viss, kas nav reģistrēts, neskar puses, kas stājas līgumattiecībās, ļaujoties uz ierakstiem reģistrā;
2. pozitīvas – reģistra ierakstus raksturo dubulta prezumpcija –
 - likumības princips, proti, prezumpcija, ka reģistra informācija ir patiesa, ja vien nav pierādījumu par pretējo;
 - reģistra autoritātes princips, proti, prezumpcija *juris et de jure*, ka reģistrā publicētā informācija ir precīza un pilnīga, ja izpildīti šādi nosacījumi:
 1. īpašnieks, kas nodod īpašumu, ir reģistrēts;
 2. iegāde notiek pret vērtības samaksu;
 3. pircējam nav zināmi apstākļi, kas reģistra ierakstu padara spēkā neesošu (labticības prezumpcija);
 4. pircēja reģistrācija rada tiesiskās sekas, proti, jauno īpašnieku pilnībā aizsargā Spānijas reģistru sistēma par tad, ja reģistrētais īpašnieks, kas nodeva tiesības pircējam, nav faktiskais tiesību īpašnieks.

3. Reģistrācijas procedūra

Vispārīgais princips ir, ka ierakstu izdarīšanai Nekustamā īpašuma reģistrā ir nepieciešams publisks apliecinājums. Dokumentus var apliecināt notāri, tiesas vai administratīvās iestādes. Privātus dokumentus pieļauj izņēmuma gadījumos, piemēram, pieteikums reģistrēt vienīga mantinieka mantojumu, izdarīt labojumus vai provizoriski reģistrēt aizdevumus būvniecībai vai remontam.

Procedūru sāk tikai pēc pieprasījuma. Tas nozīmē, ka pretēji gadījumiem, kad pastāv ārkārtas apstākļi, to jāierosina personai, kas vēlas izdarīt ierakstu.

Dokumentus jāiesniedz reģistrā un žurnālā izdara provizorisku ierakstu, kas ir spēkā sešdesmit darba dienas.

Dokumentus var iesniegt vienā no turpmāk aprakstītajiem pieciem veidiem: elektroniski, personīgi, pa pastu, pa faksu vai ar cita Nekustamā īpašuma reģistra starpniecību. Pēdējos divos gadījumos dokumentus personīgi jāuzrāda 10 darba dienu laikā.

Reģistrators izskata dokumentu piecpadsmit darba dienu laikā.

Ja viņš pieņem lēmumu reģistrēt dokumentu, tiek izdarīts ieraksts reģistrā. Dokumentu tad atdod personai, kas to iesniedza, ar atzīmi, ko parakstījis reģistrators, ka dokuments ir izskatīts.

Ja reģistrators konstatē kādas nepilnības dokumentā, viņš pieņems lēmumu to neregistrēt. Reģistratora lēmumā sadaļā par faktiem un tiesību principiem jānorāda pamatojums, kāpēc dokumentu neregistrē. Lēmumu jāpaziņo

personai, kas iesniedza dokumentu un notāram, kas to apliecināja, vai tiesai vai administratīvajai iestādei, kas to izdeva. Reģistrators automātiski pagarina provizorisks ieraksta termiņu par sešdesmit dienām no iepriekš minētā paziņojuma pēdējās dienas.

Ja reģistrators pieņem lēmumu neregistrēt dokumentu, attiecīgajai personai ir vai nu jānovērš nepilnības vai jāpārsūdz reģistrators lēmums. Ir paredzēti vairāki pārsūdzības veidi:

- pieprasīt, lai dokumentus izskata cits reģistrators;
- pārsūdzēt reģistrators lēmumu Reģistru un notāru pakalpojumu ģenerāldirektorātā; lēmumu par pārsūdzību jāpieņem trīs mēnešu laikā, pretējā gadījumā pārsūdzību uzskata par noraidītu; Turpmāku pārsūdzību par pieņemto lēmumu vai prezumēto lēmumu var iesniegt tiesā.
- pieprasīt mutisku procedūru pirmās instances tiesā tās provinces galvaspilsētā, kurā atrodas Nekustamā īpašuma reģistrs.

Vai piekļuve Nekustamā īpašuma reģistram ir bez maksas?

Piekļuve Spānijas Nekustamā īpašuma reģistram nav bez maksas. Tas ir noteikts šādos tiesību aktos: Likuma par nodevām 8/1989 trešais papildu noteikums; Hipotēku likuma 294. pants un Noteikumu par hipotēkām 589. – 619. pants.

Nekustamā īpašuma reģistra nodevas. ir apstiprinātas ar Karalisko dekrētu 1427/1989. Nodevas ir publiskas, tas ir, tās ir noteiktas ar oficiālu likumdošanas aktu, kas publicēts Valsts oficiālajā izdevumā. Nodevu pilns apraksts ir pieejams sabiedrībai visos Nekustamā īpašuma reģistros. [Nekustamā īpašuma reģistra nodevas](#)

Kā var ieskatīties Spānijas Nekustamā īpašuma reģistrā?

1. Likumīga interese

Nekustamā īpašuma reģistri ir publiski pieejami tiem, kam ir likumīga interese uzzināt ierakstu par īpašumu vai lietu tiesībām saturu.

Uzskata, ka jebkurai iestādei, iestādes darbiniekam vai amatpersonai, kas rīkojas savu amata pilnvaru ietvaros, ir likumīga interese.

2. Saīsināts reģistra izraksts

Saīsināts izraksts no reģistra (*nota simple*) ir tikai informatīvs un tas nav uzskatāms par publisku ieraksta satura atspoguļojumu, neskarot reģistrators atbildību.

Kā saņemt saīsināto izrakstu. Ir divas iespējas:

- Rakstiski, pieprasot to personīgi attiecīgajā Nekustamā īpašuma reģistrā. Maksa – EUR 3,01 + PVN par katru īpašumu.
- Internetā, izmantojot pirmo saiti lapas apakšā. Maksa – EUR 9,02 + PVN par katru īpašumu.

3. Apliecība

Apliecība ir kopija, transkripcija vai noraksts, kas pilnībā vai kopsavilkuma veidā atspoguļo tās informācijas saturu, kas ir reģistra rīcībā, un kas pēc tam, kad to ir apstrādājis reģistrators, ir vienīgais veids kā ierakstiem par īpašumu, tiesībām un hipotēkām tiek piešķirts publisks statuss.

Kā iegūt apliecību. Apliecības var saņemt tikai uz rakstiska pieprasījuma pamata. Pieteikumu var iesniegt personīgi attiecīgajā Nekustamā īpašuma reģistrā. Maksa – EUR 30,01 + PVN par katru īpašumu.

Tomēr pašlaik dažos (bet ne visos) Nekustamā īpašuma reģistros pašlaik tiek ieviesta iespēja iesniegt apliecības pieteikumu elektroniski, izmantojot reģistrators atzītu elektronisko parakstu.

4. Ieskatīšanās Nekustamā īpašuma reģistrā ar interneta palīdzību

Procedūra ir ļoti vienkārša – tikai jāievēro norādījumi šajā mājas lapā:

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

- Mājas lapā ir dota iespēja izdarīt maksājumus ar kredītkarti, ja neesat abonements vai jums nav reģistratoru asociācijas atzītas apliecības:
“pagos con tarjeta” (maksājums ar kredītkarti) – Jums jāievada savas kredītkartes dati un tad jāklikšķina uz “Entrar”.
- Šajā lapā jūs varat izvēlēties: zemes reģistru, komercreģistru, kustamās mantas reģistru vai vispārīgo līgumu noteikumu reģistru. Jums jāizvēlas “Publicidad Propiedad” (Publiski īpašuma ieraksti).
- Tad jāizvēlas jūs interesējošā joma.

Spānijas Nekustamā īpašuma reģistra vēsture

1. Priekšteči

Spānijas tiesību aktu par hipotēkām vēsturiskie priekšteči ir:

- Huana I un Kārļa I dekrēts 1539. gadā, ar kuru, kaut arī ne pārāk veiksmīgi, ieviesa nodevas par tautas skaitīšanu un hipotēkām.
- Kārļa III dekrēts 1768. gadā. Liberāls dekrēts, ar ko izveidoja hipotēku uzskaites sarakstus. Tos plaši lietoja, bet tiem bija svarīgi trūkumi: tie bija tikai prasījumu saraksti, nevis īpašumtiesību saraksti, un tie bija sakārtoti hronoloģiskā secībā.

2. Pašreiz spēkā esošie tiesību akti par hipotēkām

Ekonomisko pārmaiņu 19. gadsimtā dēļ steidzami bija nepieciešams radīt sistēmu, kas varētu sniegt drošību attiecībā uz īpašumtiesībām un nekustamo īpašumu nodošanu, veicinātu uzticību starp reģioniem un novērstu augļošanu un tiesas prāvas.

1861. gada Hipotēku likums. Šo likumu pieņēma kā īpašu steidzamu likumdošanas pasākumu, kas neļāva to pēcāk inkorporēt Civilt kodeksā. Taču 1888. gada Civilt kodeksā lielākoties ir ņemti vērā tiesību akti nekustamo īpašumu jomā, kas joprojām lielākoties ir regulēta Hipotēku likumā.

Vispusīgas reformas – Hipotēku likumu vispusīgi reformēja 1869. gadā, 1909. gadā un 1944.-1946. gadā papildus vairākām mazākām un daļējām reformām.

Īstenošanas noteikumi

- Noteikumi par hipotēkām 1947. gada 14. februāra dekrēts, kura liela daļa ir grozīta;
- 1997. gada 4. jūlija Karaliskais dekrēts 1093/1997 par zemes izmantošanas plānošanas dokumentu reģistrāciju.

3. Organizācija

Spānijā Nekustamā īpašuma reģistri ir pakļauti Tieslietu ministrijai. Visus jautājumus saistībā ar reģistriem izskata Reģistru un notāru pakalpojumu ģenerāldirektorātā.

Spānija ir sadalīta teritorijās, ko sauc par hipotekārajiem rajoniem (*Distritos Hipotecarios*). Katrā hipotekārais rajonā ir attiecīgi Nekustamā īpašuma reģistrs, ko uztur nekustamā īpašuma reģistrators.

Visi reģistratori Spānijā ir Nekustamā īpašuma reģistratoru, komercreģistratoru un kustamās mantas reģistratoru asociācijas locekļi.

Reģistratori uztur šādus reģistrus:

- Zemes un Nekustamā īpašuma reģistrus, parasti sauktus par "Zemes reģistriem". Šajā lapā apskatīti tikai

Nekustamā īpašuma reģistri.

- Kustamās mantas reģistrus;
- Komercreģistrus;
- Vispārīgo līguma noteikumu reģistru.

Noderīgas saites

- Tieša piekļuve informācijai par īpašumu Nekustamā īpašuma reģistros.
<https://opendata.registradores.org/en/>
- Piekļuve Spānijas reģistratoru mājas lapai: <https://www.registradores.org>
- Mājas iegāde: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Nekustamā īpašuma reģistra nodevas](#)
- Tālrunis vispārīga rakstura informācijai: +34 912701796

■ Lapa atjaunināta: 26/02/2024

Šīs lapas dažādās valodu versijas uztur attiecīgās dalībvalstis. Tulkojumu veic Eiropas Komisijas dienestā. Varbūtējās izmaiņas, ko oriģinālā ieviesušas kompetentās valsts iestādes, iespējams, nav atspoguļotas tulkojumos. Eiropas Komisija neuzņemas nekādas saistības un atbildību par datiem, ko satur šis dokuments, vai informāciju un datiem, uz kuriem šajā dokumentā ir atsauces. Lūdzam skatīt juridisko paziņojumu, lai iepazītos ar autortiesību noteikumiem, ko piemēro dalībvalstī, kas ir atbildīga par šo lapu.