

[Strona Główna](#) > ... > [Rejestry – Działalności Gospodarczej, Upadłości i Nieruchomości](#) > [Rejestry Nieruchomości W Państwach UE](#) > [Spain](#)

Rejestry nieruchomości w państwach UE

Autor treści:

Hiszpania



Hiszpania

Rejestr Własności jest rejestrem podlegającym Ministerstwu Sprawiedliwości, i którego sprawy podlegają Dyrekcji Głównej Rejestrów i Notariatu. Rejestr służy do wpisywania i dawania jawności własności mienia nieruchomego i praw, które przypadają na nie, oraz rezolucji sądowych lub administracyjnych, które mogą ich dotknąć.

Co oferuje Rejestr Własności w Hiszpanii?

Pewność prawną i gospodarczą. W większości przypadków pewność ta jest niepodważalna.

Poniżej opisano najbardziej typowe aspekty hiszpańskiego rejestru gruntów.

1. Cel rejestru gruntów

Rejestr gruntów służy rejestracji praw własności do nieruchomości i innych praw rzeczowych na nieruchomości.

1.1. Prawa rzeczowe, które można wpisać do rejestru - Do praw rzeczowych, które można wpisać do rejestru, należą: prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, prawo użytkowania i pobierania pożytków oraz prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego; służebności, dzierżawy, hipoteki; prawo odkupu; i inne prawa rzeczowe.

Hiszpański rejestr gruntów nie stanowi zamkniętego katalogu praw rzeczowych, lecz jest systemem *numerus openus* dopuszczającym powstawanie nowych praw rzeczowych. Tym niemniej w praktyce trudno jest ustanowić nowe rodzaje praw, ponieważ musiałyby one spełniać strukturalne wymogi praw rzeczowych, takie jak bezpośredniość i bezwzględność.

1.2. Inne prawa, które mogą być wpisane do rejestru - Wpisywanie innych praw do rejestru jest możliwe, chociaż nie zawsze jasny jest ich rzeczywisty charakter. W ten sposób można, między innymi, rejestrować: współwłasność, wynajem, podnajem, przeniesienie lub subrogację praw do dzierżawy nieruchomości, odebranie wynajętej nieruchomości, nadanie praw w postępowaniu administracyjnym i obciążenia tych praw, czynności związane z wywłaszczeniem za odszkodowaniem lub postępowaniem administracyjnym, zakazy dostępu do nieruchomości przewidziane ustawą lub uzasadnienie ustania praw wpisanych.

W dziedzinie planowania przestrzennego: między innymi ostateczne decyzje w dziedzinie planowania przestrzennego mające wpływ na istniejące budynki, sprzedaż nieruchomości władzom gminnym, cesja praw użytkowania gruntów miejskich, warunki zezwolenia na planowanie zabudowy, postępowania wszczęte w sprawach dotyczących planowania przestrzennego, a także wniesione środki odwoławcze oraz wyroki sądów.

1.3. Inne środki -- Do rejestru można również wpisywać orzeczenia sądów mające wpływ na zdolność do czynności prawnych osób fizycznych i prawnych, a także orzeczenia wydane na skutek układu z wierzycielami, o ile dotyczą praw własności do nieruchomości lub praw rzeczowych na nieruchomości.

Dodatkowo w ramach rejestracji tymczasowej istnieje możliwość wpisania do rejestru stanów tymczasowych mających wpływ na prawa rzeczowe na nieruchomości. Dotyczy to na przykład postępowań w przedmiocie praw, które mogą być ujawnione w rejestrze, zajęcia nieruchomości, nieprawomocnych wyroków, nakazów sądowych zabraniających dostępu do nieruchomości, praw spadkowych i podonych środków.

2. Pewność prawna w hiszpańskim rejestrze gruntów

Hiszpański ustrój rejestrów jest zdecydowanie jednym z najbezpieczniejszych na świecie.

Rejestr służy wpisywaniu praw. Prawa wpisane do rejestru podlegają ochronie sądowej, co oznacza, że nikt nie może być ich pozbawiony, chyba że na mocy wyroku sądowego wydanego w postępowaniu z udziałem zarejestrowanego właściciela.

Dodatkowo system prawny przewiduje w odniesieniu do wpisanych praw szereg domniemań prawnych, które wynikają z zasady rękoi wiary publicznej rejestru.

W razie niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym ujawnionym w rejestrze uznaje się, że treści zawarte w rejestrze są wiarygodne w związku z zasadą jawności.

Zasada jawności obejmuje kilka zasadniczych aspektów:

aspekt procesowy - oznacza, że w postępowaniu sądowym, w toku którego dane zarejestrowane prawo jest kwestionowane, właściciele tego prawa mogą go bronić na podstawie zaświadczenia wydanego przez sekretarza rejestru, który niepodważalnie poświadcza jego ważność. Ciężar dowodu spoczywa wówczas na osobie podważającej wpisane prawo.

aspekt materialnoprawny - który ma dwa różne wymiary:

1. negatywny - prawa nieujawnione nie mają wpływu na czynności wykonywane przez osobę, która zawiera umowę w oparciu o treść rejestru.
2. pozytywny - w treści rejestru istnieje podwójne domniemanie:
 - zasada zgodności ze stanem prawnym - domniemanie, o ile nie udowodniono inaczej, że informacja ujawniona w rejestrze jest zgodna z rzeczywistością;
 - rękoi wiary publicznej rejestru - domniemanie *juris et de jure*, że informacja ujawniona w rejestrze jest prawdziwa i kompletna, tzn. że spełnione zostały następujące przesłanki:
 1. Właściciel, który zbywa nieruchomość, widnieje w rejestrze.
 2. Nabycie następuje za wynagrodzeniem.
 3. Nabywca nie posiada wiedzy o okoliczności unieważniającej stan ujawniony w rejestrze (co do zasady domniemywa się działanie w dobrej wierze).
 4. Nabywca dokonuje wpisu; skutkiem prawnym tej czynności jest uzyskanie przez nowego właściciela pełnej ochrony w ramach hiszpańskiego ustroju rejestrów, nawet jeżeli wpisany właściciel, który dokonał przeniesienia prawa, nie jest jego rzeczywistym właścicielem.

3.- Procedura wpisu

Zgodnie z ogólną zasadą dokonanie wpisu do rejestru gruntów wymaga uwierzytelnienia przez organ publiczny. Uwierzytelnienia dokumentów mogą dokonywać notariusze, sądy lub organy administracyjne. W wyjątkowych sytuacjach dopuszczalne jest wpisanie do rejestru dokumentów prywatnych, np. wniosku o wpisanie spadku wyłącznego spadkobiercy, wniosku o sprostowanie lub o tymczasowe wpisanie kredytu na budowę lub naprawę środków trwałych.

Dokonanie wpisu odbywa się na wniosek. Oznacza to, że poza wyjątkowymi sytuacjami procedurę wszczyna osoba zainteresowana wpisem.

Dokument należy złożyć do sekretarza rejestru. Następnie dokonywany jest wpis o złożeniu dokumentu w dzienniku, który jest ważny przez sześćdziesiąt dni roboczych.

Dokument może zostać złożony na pięć różnych sposobów: elektronicznie, osobiście, pocztą, faksem lub za

pośrednictwem innego rejestru gruntów. W ostatnich dwóch przypadkach dokument należy złożyć osobiście w terminie dziesięciu dni roboczych.

W terminie piętnastu dni roboczych sekretarz rejestru dokonuje klasyfikacji dokumentu na własną odpowiedzialność.

Jeżeli zdecyduje o wpisie dokumentu do rejestru, dokonywany jest wpis. Następnie dokument jest zwracany osobie, która go przedłożyła, wraz z adnotacją, podpisem sekretarza oraz informacją o jego rozpatrzeniu.

Jeżeli sekretarz rejestru stwierdzi jakąkolwiek wadę dokumentu, wyda decyzję o odmowie wpisu do rejestru. W decyzji sekretarz rejestru powinien wskazać, w części „Fakty i zasady” prawne, uzasadnienie odmowy rejestracji dokumentu. O decyzji należy powiadomić osobę, która przedłożyła dokument, i notariusza, który sporządził akt notarialny, lub sąd bądź organ administracyjny, który wydał dokument. Termin wpisu o przedłożeniu dokumentu jest automatycznie przedłużany przez sekretarza rejestru o sześćdziesiąt dni, licząc od daty ostatniego powiadomienia, o którym mowa powyżej.

Jeżeli sekretarz rejestru zdecyduje o odmowie wpisu dokumentu do rejestru, zainteresowany może albo usunąć wadę, albo odwołać się od decyzji sekretarza. Przysługują trzy różne rodzaje środków odwoławczych:

- wniosek o dokonanie klasyfikacji dokumentu przez innego sekretarza rejestru;
- wniesienie skargi na decyzję sekretarza rejestru do Dyrekcji Generalnej ds. Rejestrów i Notariatu (Dirección General de los Registros y del Notariado). Skarga powinna zostać rozpatrzona w terminie trzech miesięcy; w przeciwnym razie należy uznać skargę za oddaloną. Od decyzji lub domniemanej decyzji przysługuje apelacja do sądu;
- złożenie wniosku o przeprowadzenie rozprawy ustnej przed sądem pierwszej instancji stolicy prowincji, w której znajduje się rejestr gruntów.

Czy dostęp do Rejestru Własności jest bezpłatny w Hiszpanii?

1.- Interes prawny

Rejestr gruntów może przeglądać każdy, kto posiada interes prawny w sprawdzeniu stanu zarejestrowanej nieruchomości lub praw rzeczowych.

Uznaje się, że interes prawny posiada każdy organ, pracownik lub urzędnik działający w związku ze sprawowaniem swojego urzędu.

2.- Skrócony wypis z rejestru

Skrócony wypis z rejestru (*nota simple*) ma charakter ściśle informacyjny i nie stanowi wiernego odpisu treści wpisu ani nie wiąże się z odpowiedzialnością sekretarza rejestru.

Skrócony wypis można uzyskać na dwa sposoby:

- na piśmie; występując o niego osobiście do właściwego rejestru gruntów. Koszt: 3,01 EUR plus VAT za każdą nieruchomość;
- w internecie; klikając na pierwszy link zamieszczony na dole niniejszej strony. Koszt: 9,02 plus VAT za każdą nieruchomość.

3.- Zaświadczenie

Zaświadczenie jest odpisem, kopią lub zapisem - albo w formie pełnej, albo skróconej - treści informacji przechowywanych w rejestrze, która po przetworzeniu przez sekretarza rejestru, oddaje w sposób wierny stan obciążenia nieruchomości i praw.

W jaki sposób uzyskać zaświadczenie. Zaświadczenia są wydawane wyłącznie na pisemny wniosek. Wniosek można złożyć osobiście do właściwego rejestru gruntów. Koszt: 30,01 EUR plus VAT za każdą nieruchomość.

W przypadku niektórych (nie wszystkich) rejestrów gruntów wprowadzana jest obecnie możliwość składania

wniosków drogą elektroniczną, z wykorzystaniem podpisu elektronicznego uznawanego przez sekretarza rejestru.

4.- Korzystanie z rejestru gruntów przez internet

Procedura jest bardzo łatwa - należy po prostu postępować zgodnie z instrukcjami zamieszczonymi na poniższej stronie:

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

- Strona umożliwia osobom nieposiadającym subskrypcji lub podpisu elektronicznego uznawanego przez Stowarzyszenie Rejestratorów dokonanie płatności kartą kredytową:
 - po naciśnięciu przycisku „płatność kartą” należy wprowadzić dane karty kredytowej i kliknąć „enter”.
- Ze strony tej można przejść do: rejestru gruntów, rejestru działalności gospodarczej, rejestru mienia ruchomego lub rejestru ogólnych warunków umownych. Należy wybrać kategorię „Publiczne rejestry gruntów”.
- a następnie daną dziedzinę.

Jak skorzystać z Rejestru Własności w Hiszpanii

1. Poprzednie rejestry

W przeszłości kwestie związane z nieruchomościami w Hiszpanii regulowały następujące akty prawne:

- dekret Joanny I i Karola I z 1539 r., na mocy którego wprowadzono - chociaż z umiarkowaną skutecznością - spis powszechny i opłaty hipoteczne.
- dekret Karola III z 1768 r. - dekret powszechny, na mocy którego powstały wykazy hipoteczne. Były one powszechnie stosowane, ale miały dwie zasadnicze wady: stanowiły wyłącznie rejestr opłat, a nie własności, i były prowadzone w porządku chronologicznym.

2. Obecnie obowiązujące ustawodawstwo dotyczące hipotek

Zmiany gospodarcze zachodzące w XIX wieku wymagały pilnego stworzenia systemu, który zagwarantowałby pewność własności i przenoszenia mienia ruchomego, zapewniłby wiarygodność regionom i zapobiegał lichwie oraz procesom sądowym.

Ustawa z 1861 r. o hipotekach. Ustawa ta została uchwalona w trybie pilnym jako szczególny środek ustawodawczy w związku z niepowodzeniem kodyfikacji. Miała stać się w przyszłości częścią Kodeksu cywilnego. W 1888 r. w Kodeksie cywilnym uwzględniono jednak materialno-prawny aspekt prawa rzeczowego, który jest nadal w znacznym stopniu obecny w ustawie o hipotekach.

Kompleksowe reformy - w latach 1869, 1909 i 1944-46 przeprowadzono - oprócz kilku reform cząstkowych - kompleksową reformę ustawy o hipotekach.

Przepisy wykonawcze

- rozporządzenie w sprawie hipotek. Dekret z 14 lutego 1947 r., do którego wprowadzono następnie znaczne zmiany;
- dekret królewski nr 1093/1997 z 4 lutego 1997 r. w sprawie rejestracji dokumentów dotyczących planowania przestrzennego.

3. Organizacja

W Hiszpanii rejestry gruntów podlegają Ministerstwu Sprawiedliwości. Wszelkie związane z nimi kwestie są kierowane do Dyrekcji Generalnej ds. Rejestrów i Notariatu.

Hiszpania jest podzielona na obszary zwane rejonami hipotecznymi (*Distritos Hipotecarios*). W każdym rejonie hipotecznym funkcjonuje rejestr gruntów, który prowadzi sekretarz.

Wszyscy sekretarze rejestrów w Hiszpanii są członkami Stowarzyszenia Sekretarzy Rejestrów Gruntów, Działalności Gospodarczej i Mienia Ruchomego Hiszpanii (Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Inmuebles y Mercantiles de España Muebles de España).

Sekretarze prowadzą następujące rejestry:

- rejestry gruntów i nieruchomości, zwane zbiorczo „rejestrami gruntów”; na niniejszej stronie zamieszczono wyłącznie informacje dotyczące rejestrów gruntów;
- rejestry mienia ruchomego;
- rejestry działalności gospodarczej;
- rejestr ogólnych warunków umownych;

Przydatne strony

- Bezpośredni dostęp do informacji o nieruchomościach wpisanych do rejestru gruntów. <https://opendata.registradores.org/en/>
- Dostęp do strony internetowej sekretarzy rejestrów w Hiszpanii: <https://www.registradores.org>
- Zakup domu: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Cennik opłat pobieranych przez sekretarzy rejestrów gruntów](#)
- Numer telefonu, pod którym można uzyskać ogólne informacje: +34 912701796

■ Ostatnia aktualizacja: 26/02/2024

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.