

[Prima Pagină](#) > ... > [Registre Funciare, Ale Comerțului Și de Insolvență](#) > [Registrele Funciare În Țările UE](#) > Spain

Conținut furnizat de
Spania

Registrele funciare în țările UE

Spania



Registrul funciar este un registru subordonat Ministerului Justiției și ale cărei afaceri sunt încredințate Dirección General de los Registros y del Notariado (Direcției Generale a Registrelor și Notariatului). Acest registru are ca scop înregistrarea și publicarea informațiilor privind proprietatea asupra bunurilor imobiliare și drepturilor conexe acestora, precum și hotărârile judecătorești sau administrative care pot afecta aceste bunuri.

Ce informații oferă registrul funciar în Spania?

Securitatea juridică și economică. În majoritatea cazurilor, această securitate este irefutabilă.

Unele dintre principalele caracteristici ale legislației spaniole referitoare la sistemul Registrului funciar sunt descrise mai jos.

1. Scopul Registrului funciar

Scopul Registrului funciar este înregistrarea dreptului de proprietate și a altor drepturi *in rem* cu privire la proprietățile imobiliare.

1.1. Drepturi *in rem* care pot fi înregistrate

Drepturile *in rem* care pot fi înregistrate sunt: dreptul de proprietate, dreptul de uzufruct, rights of use and abode, grevări, închirieri, mortgages dreptul de răscumpărare, and other rights in rem.

Registrul funciar spaniol nu este o listă închisă de drepturi *in rem*, ci un sistem „*numerus opertus*” în care pot fi create drepturi *in rem*. Totuși, în practică, este dificilă crearea unor noi tipuri de drepturi, deoarece acestea ar trebui să îndeplinească cerințele structurale ale drepturilor *in rem*, precum caracterul imediat și absolut.

1.2. Alte drepturi care pot fi înregistrate

În Registrul funciar pot fi introduse alte drepturi, deși natura reală a acestora nu este întotdeauna clară. Următoarele pot fi înregistrate astfel: statutul de coproprietar, închirierile, subînchirierile, transferurile și subrogarea contractelor de închiriere cu privire la proprietăți imobiliare, recuperarea proprietăților închiriate, concesiunile administrative și ipotecile asupra acestora, actele legate de achiziția obligatorie sau procedurile administrative, interdicțiile de acces permise de lege sau motivele pentru încetarea drepturilor înregistrate, printre altele.

În domeniul urbanismului: măsurile finale de punere în aplicare a planurilor de urbanism care afectează clădirile existente, vânzările către autoritățile municipale, transferul drepturilor de utilizare a terenurilor urbane, condițiile de acordare a certificatelor de urbanism, procedurile instituite în domeniul urbanismului și apelurile depuse și hotărârile instanțelor, printre altele.

1.3. Alte măsuri

Hotărârile judecătorești care afectează capacitatea persoanelor fizice sau juridice și cele care derivă dintr-o înțelegere cu creditorii pot fi, de asemenea, înscrise oricând acestea vizează dreptul de proprietate asupra unei proprietăți imobiliare sau drepturile *in rem* asupra acesteia.

În plus, prin înscrierea provizorie, Registrul funciar poate înregistra situații provizorii care afectează drepturile *in rem* în legătură cu proprietățile imobiliare. De exemplu, procedurile care vizează drepturi care pot fi înregistrate, confiscarea, hotărârile fără caracter definitiv, ordonanțele judecătorești care interzic accesul la o proprietate, dreptul de succesiune și măsuri similare.

2. Certitudinea juridică în Registrul funciar spaniol

Registrul funciar spaniol este cu siguranță unul dintre cele mai sigure din lume.

Este un registru de drepturi. Drepturile înregistrate în registru sunt protejate de instanțele judecătorești, ceea ce înseamnă că nicio persoană nu poate fi privată de aceste drepturi cu excepția cazului în care în urma procedurilor juridice în care este implicat proprietarul înregistrat se hotărăște contrariul.

În plus, sistemul juridic atribuie o serie de prezumții juridice drepturilor înscrise, care se bazează pe principiul autorității Registrului funciar.

În cazurile în care există conflicte între situația reală și cea conținută în Registrul funciar, declarațiile din Registrul funciar sunt considerate a avea prioritate, datorită principiului publicării.

Principiul publicării are două elemente de bază:

Elementul procedural – prin care proprietarii înscriși își pot apăra drepturile înscrise în instanțele judecătorești înaintea cărora acestea sunt contestate, prin intermediul unui certificat de registru funciar care atestă validitatea aspectului relevant, fără contradicție. Sarcina dovezii revine astfel persoanei care contestă dreptul înscris.

Elementul de fond – care are două dimensiuni distincte:

1. Dimensiunea negativă – orice aspect care nu este înscris nu afectează persoanele care încheie un contract pe baza conținutului Registrului funciar.
2. Dimensiunea pozitivă – există o dublă prezumție în conținutul registrului:
 - Principiul legitimității – prezumția, în absența dovezilor contrare, că informațiile publicate în Registrul funciar sunt veridice.
 - Principiul autorității Registrului funciar – prezumția *juris et de jure* că informațiile publicate în Registrul funciar sunt complete, adică sunt îndeplinite următoarele cerințe:
 1. Înregistrarea proprietarului care transferă proprietatea.
 2. Achiziția cu titlu oneros.
 3. Cumpărătorul nu cunoaște o circumstanță care invalidează ceea ce este publicat în Registrul funciar (buna credință se prezumă din principiu).
 4. Înregistrarea de către cumpărător; produce efectul juridic că noul proprietar este pe deplin protejat de sistemul spaniol de înregistrare, chiar dacă proprietarul înregistrat, care a transferat dreptul celui dintâi nu este proprietarul real al dreptului.

3.- Procedura de înscriere

Principiul general este că o certificare publică este necesară pentru realizarea înscrierilor în Registrul funciar. Documentele pot fi validate de notari, de instanțele judecătorești sau de autoritățile administrative. Sunt permise documente private în cazuri excepționale, de exemplu cereri pentru înscrierea unui moștenitor unic, corectarea anumitor erori sau înregistrarea provizorie a împrumuturilor pentru construcția sau repararea mijloacelor fixe.

Procedura trebuie solicitată. Aceasta înseamnă, în afara circumstanțelor excepționale, că este inițiată de persoana care dorește să facă înscrierea.

Documentul trebuie prezentat la oficiul responsabil pentru registrul funciar și se realizează o înscriere de prezentare în registru, valabilă pe o perioadă de șaiszeci de zile lucrătoare.

Există cinci modalități de prezentare a documentului, la alegere: pe cale electronică, personal, prin poștă, fax sau prin intermediul unui alt oficiu de înregistrare. În ultimele două cazuri, documentul trebuie să fie prezentat personal în termen de 10 zile lucrătoare.

Ofițerul responsabil cu înscrierea clasifică documentul, pe proprie răspundere, în termen de 15 zile lucrătoare.

Dacă decide înscrierea, datele sunt introduse în Registrul funciar. Documentul este apoi returnat persoanei care l-a depus, cu o notă de subsol, semnată de ofițerul responsabil, prin care se menționează prelucrarea documentului.

Dacă ofițerul responsabil cu înscrierea observă orice eroare în document, acesta poate decide să nu îl înregistreze. Decizia ofițerului responsabil cu înscrierea ar trebui să indice, în cadrul rubricii „Principii de fapt și de drept”, motivele pentru care documentul nu a fost înregistrat. Decizia trebuie să fie notificată persoanei care a prezentat documentul și notarului care a legalizat actul sau instanțelor judecătorești sau autorității administrative care a emis documentul. Înscrierea de prezentare este prelungită automat cu șaiszeci de zile de la ultima dată a notificărilor de mai sus.

Dacă ofițerul responsabil cu înscrierea decide să nu înregistreze documentul, persoana vizată poate fie să corecteze eroarea, dacă este posibil, fie să depună o contestație împotriva deciziei ofițerului responsabil. Sunt posibile trei tipuri de contestații:

- Cererea clasificării de către un alt ofițer responsabil.
- Depunerea unei contestații împotriva deciziei ofițerului responsabil la Direcția Generală a Registrelor și Serviciilor Notariale. O decizie cu privire la contestație ar trebui să fie pronunțată în termen de trei luni, în caz contrar contestația fiind considerată respinsă. Se poate depune o contestație la instanțele judecătorești împotriva deciziei sau a presupusei decizii.
- Depunerea unei cereri privind o audiere înaintea Tribunalului de Primă Instanță din capitala provinciei în care este situat oficiul de înregistrare

Este gratuit accesul la registrul funciar în Spania?

Această prevedere apare în următoarele acte legislative: a treia dispoziție provizorie a Legii nr. 8/1989 privind taxele și onorariile; articolul 294 din Legea privind ipotecile și articolele 589-619 din Regulamentul privind ipotecile.

Aceste taxe și onorarii sunt publice, respectiv sunt cuprinse într-un act legislativ publicat în Monitorul Oficial Spaniol. O copie completă a acestor taxe și onorarii este, de asemenea, disponibilă publicului în toate oficiile de înregistrare. [Taxele și onorariile percepute de registratorii funciari](#).

Cum să căutați în registrul funciar în Spania?

1. Interesul legitim

Registrul funciar este un registru public pentru cei care au interes în a verifica situația bunurilor imobiliare înregistrate sau a drepturilor reale.

Orice autoritate, angajat sau funcționar public care acționează în exercitarea funcției sale se prezumă că are un interes legitim.

2. Extrasul din Registrul funciar

Un extras din Registrul funciar („*nota simple*”) are un caracter pur informativ și nu este o reprezentare autentică a conținutului unei înregistrări, fără a aduce atingere responsabilității ofițerului în cauză.

Cum se obține un extras? Există două modalități:

- În scris. Printr-o solicitare personală la oficiul relevant de înregistrare. Cost: 3,01 EUR plus TVA pentru fiecare proprietate.
- Prin internet. Prin intermediul primului link din partea de jos a acestei pagini. Cost: 9,02 EUR plus TVA pentru fiecare proprietate.

3. Certificarea

Un certificat este o copie, transcriere sau transfer, fie în formă integrală, fie în formă rezumată, a informațiilor conținute în Registrul funciar, document care, odată ce este prelucrat de către ofițerul de înregistrare, conferă autenticitate situației sarcinilor asupra proprietății și drepturilor respective.

Cum se obține un certificat? Certificatele pot fi obținute exclusiv prin cerere scrisă. Puteți adresa această cerere personal, oficiului relevant de înregistrare. Cost: 30,01 EUR plus TVA pentru fiecare proprietate.

Totuși, la unele oficii de înregistrare (dar nu la toate), se instituie în prezent posibilitatea de a solicita pe cale electronică un certificat, utilizând o semnătură electronică recunoscută de ofițerul responsabil cu înscrierea.

4.- Consultarea Registrului funciar prin internet

Procedura este foarte simplă – urmați pur și simplu instrucțiunile de pe pagina de internet de mai jos:

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

- Site-ul vă dă posibilitatea de a plăti cu ajutorul cardului de credit dacă nu sunteți abonat sau dacă nu aveți un certificat recunoscut, emis de Asociația Ofițerilor Responsabili cu Înscrierea:
- „plata cu cardul”. Trebuie să introduceți datele cardului dumneavoastră de credit și apoi să executați clic pe butonul „Enter”.
- Pe această pagină puteți alege între: Registrul funciar, Registrul comerțului, Registrul proprietăților mobiliare sau Registrul condițiilor contractuale generale. Ar trebui să selectați „Publicidad Propiedad”.
- Selectați apoi domeniul dumneavoastră de interes.

Istoricul registrului funciar în Spania

1. Istoric

Variantele istorice ale legislației spaniole actuale privind ipotecile sunt:

- Decretul reginei Juana I și regelui Carlos al II-lea din 1539, care a introdus, deși fără mare succes, recensământul și sarcinile ipotecare.
- Decretul regelui Carlos al III-lea din 1768. Decret liberal, care a creat listele de ipoteci. Acestea au fost utilizate la scară largă, dar aveau două principale dezavantaje: reprezentau doar un registru de sarcini, nu și de drepturi de proprietate și erau ținute în ordine cronologică.

2. Actuala legislație privind ipotecile

Schimbările economice din secolul al XIX-lea au sporit necesitatea creării unui sistem care să poată oferi certitudine cu privire la dreptul de proprietate și transferurile proprietăților imobiliare, care să promoveze fiabilitatea registrelor regionale și să prevină dobânzile exagerate și acțiunile în instanță.

Legea privind ipotecile din 1861. Această lege a fost adoptată ca măsură legislativă urgentă în urma eșecului codurilor unitare. Se intenționa integrarea acesteia în viitorul Cod civil. Cu toate acestea, Codul civil din 1888 respecta aspectul de fond al Legii proprietății, mare parte din aceasta fiind cuprinsă în Legea privind ipotecile.

Reforme de amploare – Au existat reforme ample ale Legii privind ipotecile în 1869, 1909 și 1944-46, pe lângă reformele parțiale.

Dispozițiile de punere în aplicare

- Regulamentul privind ipotecile. Decretul din 14 februarie 1947, mare parte din acesta fiind modificat.

- Decretul regal 1093/1997 din 4 iulie 1997 privind înregistrarea documentelor de urbanism.

3. Organizare

În Spania, registrele funciare țin de competența Ministerului Justiției. Toate aspectele legate de acestea sunt conferite Direcției Generale a Registrelor și Serviciilor Notariale.

Spania este împărțită în zone numite districte ipotecare (*Distritos Hipotecarios*). Fiecare district ipotecar are un registru funciar corespunzător, ținut de un ofițer responsabil cu înscrierea.

Ofițerii responsabili cu înscrierea păstrează următoarele registre:

- Registrele proprietăților imobiliare, denumite generic „registre funciare”. Această pagină se referă exclusiv la registrele funciare.
- Registrele proprietăților mobiliare.
- Registrele comerțului.
- Registrul condițiilor contractuale generale.

Link-uri utile

- Acces direct la informații privind proprietatea înscrise în Registrul funciar.
<https://opendata.registradores.org/en/>
- Acces la pagina de internet a registratorilor din Spania: <https://www.registradores.org>
- Cumpărarea unei case: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Taxele și onorariile percepute de registratorii funciari](#)
- Numere de telefon pentru informații generale: +34 912701796

Ultima actualizare: 26/02/2024

Versiunea în limba națională a acestei pagini este gestionată de statul membru respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Comisia Europeană declină orice responsabilitate privind informațiile sau datele conținute sau la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.