

[Domov](#) > ... > [Poslovni Registri, Zemljiške Knjige In Registri Insolventnosti](#) > [Zemljiške Knjige V Državah Članicah EU](#) > [Spain](#)

Zemljiške knjige v državah članicah EU

Vsebino zagotavlja
Španija

Španija



Zemljiška knjiga je register, za katerega je pristojno Ministrstvo za pravosodje, pri čemer je za njegove zadeve odgovoren Generalni direktorat za registre in notariat (Dirección General de los Registros y del Notariado). Register se uporablja za vpis in objavo lastništva nepremičnin in pravic, ki izhajajo iz njih, ter vseh sodnih ali upravnih odločb, ki jih lahko zadevajo.

Kateri podatki so v zemljiški knjigi v Španiji?

Zemljiška knjiga zagotavlja pravno in gospodarsko varnost. V večini primerov je ta varnost neizpodbitna.

Spodaj so opisane nekatere najpomembnejše značilnosti španske zemljiške knjige.

1. Namen zemljiške knjige

Namen zemljiške knjige je vpis lastninskih in drugih stvarnih pravic na nepremičnini.

1.1 Stvarne pravice, ki jih je mogoče vpisati

Stvarne pravice, ki jih je mogoče vpisati, so: lastninske pravice, pravice do uživanja, rights of use and abode, bremena, najemne pogodbe, pravica do odkupa, ...

Španska zemljiška knjiga ni zaprt seznam stvarnih pravic, temveč sistem „numerus opertus“, v katerem se lahko ustvarjajo stvarne pravice. Vendar je v praksi težko ustvariti nove vrste pravic, saj morajo te izpolnjevati strukturne zahteve stvarnih pravic, kot sta aktualnost in absolutnost.

1.2 Druge pravice, ki jih je mogoče vpisati

V zemljiško knjigo je mogoče vpisati druge pravice, čeprav ni vedno jasen njihov pravi izvor. Na tak način je med drugim mogoče vpisati naslednje: pravila solastništva, najeme, podnajeme, prenose in subrogacije najema nepremičnin, vrnitev premoženja, oddanega v najem, upravne koncesije in hipoteke nanje, dejanja, povezana z obveznim odkupom ali upravnimi postopki, zakonsko dovoljene prepovedi dostopa ali razloge za prenehanje vpisanih pravic.

Na področju urbanističnega načrtovanja pa je med drugim mogoče vpisati: pravnomočne prostorske izvedbene ukrepe, ki vplivajo na obstoječe objekte, prodajo občinskim organom, prenos pravic do uporabe mestnih zemljišč, pogoje za prostorska dovoljenja, postopke, sprožene na področju urbanističnega načrtovanja, vložene pritožbe in sodne odločbe itd.

1.3 Drugi ukrepi

Sodne odločbe, ki vplivajo na sposobnost fizičnih ali pravnih oseb, ter tiste, ki izhajajo iz dogovora z upniki, se prav tako lahko vpišejo, kadar zadevajo lastninsko pravico na nepremičnini ali stvarne pravice na njej.

Poleg tega je mogoče v zemljiško knjigo začasno vpisati začasno stanje, ki vpliva na stvarne pravice v zvezi z nepremičnino, na primer postopke v zvezi s pravicami, ki jih je mogoče vpisati, zaseg, nepravnomočne odločbe, sodne odredbe, ki prepovedujejo dostop do nepremičnine, dedno pravo in podobne ukrepe.

2. Pravna varnost v španski zemljiški knjigi

Španski sistem zemljiške knjige je nedvomno eden najvarnejših na svetu.

To je register pravic. Pravice, vpisane v zemljiško knjigo, varujejo sodišča, kar pomeni, da nikomur ni mogoče odvzeti teh pravic, razen če je tako določeno na podlagi pravnega postopka, v katerega je vključen vpisani lastnik.

Poleg tega pravni sistem določa vrsto pravnih domnev glede vpisanih pravic, ki temeljijo na načelu avtoritete zemljiške knjige.

V primeru navzkrižja med dejanskim stanjem in stanjem v zemljiški knjigi se izjave v zemljiški knjigi štejejo za zanesljive zaradi načela javnosti.

Načelo javnosti ima dva temeljna elementa:

Postopkovni element – vpisani lastniki lahko zagovarjajo svoje vpisane pravice na sodišču, kjer se zadeva izpodbija, na podlagi potrdila, ki ga izda sodni tajnik in ki nesporno potrjuje veljavnost zadevne pravice. Dokazno breme zato nosi oseba, ki izpodbija vpisano pravico.

Vsebinski element – ki vključuje dva vidika:

1. negativni vidik – vse, kar ni vpisano, ne vpliva na osebe, ki sklepajo pogodbo in se pri tem opirajo na vsebino zemljiške knjige;
2. pozitivni vidik – glede vsebine zemljiške knjige veljata dve domnevi:
 - načelo resničnosti – domneva, da so v zemljiški knjigi objavljene informacije resnične, razen če se dokaže drugače;
 - načelo avtoritete zemljiške knjige – neizpodbojna domneva, da so v zemljiški knjigi objavljene informacije točne in popolne, če so izpolnjene naslednje zahteve:
 1. lastnik, ki opravi prenos nepremičnine, mora biti vpisan;
 2. pridobitev se opravi za plačilo;
 3. kupec ne pozna nobene okoliščine, zaradi katere bi bile informacije, objavljene v zemljiški knjigi, neveljavne (načelna domneva o dobri veri);
 4. kupec opravi vpis, s čimer se doseže pravni učinek, da je novi lastnik popolnoma zavarovan v španskem sistemu zemljiške knjige, čeprav vpisani lastnik, ki je nanj prenesel pravico, ni dejanski lastnik pravice.

3. Postopek vpisa

Splošno načelo je, da je za vpise v zemljiško knjigo potrebno javno potrdilo. Dokumente lahko potrdijo notarji, sodišča ali upravni organi. Zasebne dokumente je mogoče vpisati le v izjemnih primerih, kot so na primer vloge za vpis dedovanja edinega dediča, za popravek nekaterih pomanjkljivosti ali za začasen vpis posojil za gradnjo ali popravilo osnovnih sredstev.

Za postopek je treba zaprositi. To pomeni, da postopek, razen v izjemnih okoliščinah, začne oseba, ki želi opraviti vpis.

Dokument je treba predložiti v zemljiško knjigo in v dnevnik zapisati javno objavo, ki velja šestdeset delovnih dni.

Dokument je mogoče predložiti na pet načinov: elektronsko, osebno, po pošti, telefaksu ali prek druge zemljiške knjige. V zadnjih dveh primerih je treba dokument predložiti osebno v desetih delovnih dneh.

Sodni tajnik v okviru svoje pristojnosti v petnajstih delovnih dneh razvrsti dokument.

Če se ga odloči vpisati, se opravi vnos. Dokument se nato vrne osebi, ki ga je predložila, z opombo, ki jo podpiše

sodni tajnik in v kateri je navedeno, da je dokument obdelan.

Če sodni tajnik ugotovi kakršno koli pomanjkljivost v dokumentu, se odloči, da ga ne vpiše. V odločbi sodnega tajnika je treba pod dejstvi in pravnimi načeli navesti razloge za zavrnitev vpisa dokumenta. O odločbi je treba uradno obvestiti osebo, ki je predložila dokument, in notarja, ki je listino potrdil oziroma sodišče ali upravni organ, ki je izdal dokument. Sodni tajnik samodejno podaljša javno objavo za šestdeset dni od zadnjega dne zgoraj navedenega uradnega obvestila.

Če se sodni tajnik odloči, da ne bo vpisal dokumenta, lahko zadevna oseba ali popravi pomanjkljivost, če je to mogoče, ali se zoper odločbo pritoži. Mogoče so tri vrste pritožbe:

- prošnja, da razvrstitev opravi drugi sodni tajnik;
- vložitev pritožbe zoper odločbo sodnega tajnika pri Generalnem direktoratu za registre in notariat. O pritožbi je treba odločiti v treh mesecih, v nasprotnem primeru se šteje, da je pritožba zavržena. Zoper odločitev ali domnevno odločitev je mogoče vložiti pritožbo pri sodišču;
- vložitev prošnje za ustni postopek pred sodiščem prve stopnje v glavnem mestu province, kjer je zemljiška knjiga.

Ali je dostop do zemljiške knjige v Španiji brezplačen?

To je določeno v naslednjih zakonodajnih aktih: tretja dodatna določba zakona št. 8/1989 o taksah; člen 294 hipotekarnega zakona in členi 589–619 uredbe o hipotekah.

Te takse so javne, kar pomeni, da so določene v uradnem zakonodajnem aktu, ki je objavljen v uradnem listu Španije. Natančna kopija taks je javnosti na voljo tudi na vseh zemljiških knjigah. [Takse sodnih tajnikov pri zemljiški knjigi](#).

Kako iskati po zemljiški knjigi v Španiji

1. Legitimen interes

Šteje se, da ima legitimen interes vsak organ, zaposlena oseba ali javni uslužbenec, ki deluje v okviru svoje funkcije.

2. Skrajšani izpisek iz zemljiške knjige

Skrajšani izpisek iz registra („nota simple“) je samo informativen in ne pomeni verodostojne vsebine vpisa, brez poseganja v odgovornost sodnega tajnika.

Kako pridobiti skrajšani izpisek? Obstajata dva načina:

- pisno: zanj osebno zaprosite pri pristojni zemljiški knjigi; cena: 3,01 EUR plus DDV za vsako nepremičnino;
- na spletu: uporabite prvo povezavo na dnu te strani; cena: 9,02 EUR plus DDV za vsako nepremičnino.

3. Potrdilo

Potrdilo je kopija, zapis ali prepis, bodisi v polni bodisi v skrajšani obliki, vsebine informacij v zemljiški knjigi, ki predstavljajo verodostojnost stanja v zvezi s hipotekami in pravicami na nepremičninah, potem ko te informacije obdela sodni tajnik.

Kako pridobiti potrdilo? Potrdila je mogoče dobiti le s pisno prošnjo. Prošnjo lahko vložite osebno pri pristojni zemljiški knjigi. Cena: 30,01 EUR plus DDV za vsako nepremičnino.

V nekatere (vendar ne vse) zemljiške knjige se trenutno uvaja možnost elektronske vložitve prošnje z uporabo elektronskega podpisa, ki ga prepozna sodni tajnik.

4. Iskanje po zemljiški knjigi na spletu

Postopek je zelo enostaven – sledite navodilom na spodnji spletni strani:

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

- Spletna stran omogoča plačilo s kreditno kartico, če niste naročnik ali nimate priznanega potrdila združenja sodnih tajnikov:
 - izberite „plačila s kartico“ (*pagos con tarjeta*). Vpišite podatke o vaši kreditni kartici in kliknite „Vstop“ (*Entrar*).
- Na tej strani lahko izbirate med: zemljiško knjigo, poslovnim registrom, registrom premoženja ali registrom splošnih pogodbenih pogojev. Izberite „javne evidence zemljišč“ (*Publicidad Propiedad*).
- Nato izberite področje, ki vas zanima.

Zgodovina zemljiške knjige v Španiji

1. Pretekla zakonodaja

Zgodovinski predhodniki sedanje zakonodaje o hipotekah v Španiji so:

- odlok Juane I in Carlosa I iz leta 1539, ki je uvedel popis in takse za hipoteke, čeprav ni bil zelo uspešen;
- odlok Carlosa III iz leta 1768 – liberalni odlok, ki je uvedel popise hipotek. Njihova uporaba je bila razširjena, vendar so imeli dve glavni pomanjkljivosti: vpisovale so se le obremenitve, ne pa lastništva, popisi pa so se hranili v kronološkem vrstnem redu.

2. Sedanja zakonodaja o hipotekah

Zaradi gospodarskih sprememb v 19. stoletju je bilo nujno treba ustvariti sistem, ki bi lahko zagotovil varnost lastništva in prenosa nepremičnin, spodbudil regionalno verodostojnost ter preprečil oderuške obresti in tožbe.

Hipotekarni zakon iz leta 1861 – Ta zakon je bil sprejet kot poseben nujen zakonodajni ukrep zaradi neuspeha enotnih zakonikov. Vključil naj bi se v prihodnji civilni zakonik. Vendar je civilni zakonik iz leta 1888 upošteval vsebinski vidik nepremičninske zakonodaje, ki je še vedno v veliki meri vsebovan v hipotekarnem zakonu.

Celovite reforme – Poleg nekaterih delnih reform so bile celovite reforme hipotekarnega zakona sprejete v letih 1869 in 1909 ter med letoma 1944 in 1946.

Izvedbene določbe

- Uredba o hipotekah – Odlok z dne 14. februarja 1947, katerega velik del je že bil spremenjen.
- Kraljevi odlok št. 1093/1997 z dne 4. julija 1997 o vpisu dokumentov o načrtovani rabi zemljišč.

3. Organizacija

V Španiji so zemljiške knjige v pristojnosti Ministrstva za pravosodje. Za vse zadeve v zvezi z zemljiško knjigo je odgovoren Generalni direktorat za registre in notariat.

Španija je razdeljena na območja, ki se imenujejo hipotečna okrožja (*Distritos Hipotecarios*). Vsako hipotečno okrožje ima ustrezno zemljiško knjigo, ki jo vodi sodni tajnik.

All Registrars in Spain are members of the Association of Land, Business and Movable Property Registrars of Spain.

Sodni tajniki vodijo naslednje registre:

- registre o lastništvu nepremičnin, splošno znane kot „zemljiške knjige“. Na tej strani so opisane le zemljiške knjige;
- registre premoženja;
- poslovne registre;

- register splošnih pogodbenih pogojev.

Koristne povezave

- Neposreden dostop do informacij o nepremičninah, vpisanih v zemljiške knjige: <https://opendata.registradores.org/en/>
- Dostop do spletne strani sodnih tajnikov v Španiji: <https://www.registradores.org>
- Kako kupiti hišo: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Takse sodnih tajnikov pri zemljiški knjigi](#)
- Telefonska številka za splošne informacije: +34 912701796

Zadnja posodobitev: 26/02/2024

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.