



Espanja

Jäsenvaltioiden kiinteistörekisterit - Espanja



Päivitystä suomennetaan parhaillaan.

Seuraavat kielet ovat jo saatavilla: [es](#).

Kiinteistörekisteri on oikeusministeriön alainen ja sen asioista vastaa rekisteri- ja notariaattihallitus. Rekisteriin kirjataan ja siinä julkaistaan kiinteistöomaisuudet, niihin liittyvät oikeudet sekä niihin mahdollisesti vaikuttavat oikeudelliset ja hallinnolliset päätökset.

Mitä Espanjan kiinteistörekisteri tarjoaa?

Oikeusvarmuutta ja taloudellista varmuutta. Useimmissa tapauksissa tällainen varmuus on kumoamatonta.

Seuraavassa esitetään Espanjan rekisterijärjestelmän keskeisiä piirteitä.

1. Kiinteistörekisterin tavoite

Kiinteistörekisterin tavoitteena on kirjata kiinteistöjen omistus ja niihin liittyvät esineoikeudet.

1.1. Rekisteröitävät esineoikeudet

Rekisteröitäviä esineoikeuksia ovat omistus-, nautinta-, käyttö-, asumisoikeus,

kauttakulku-, vuokra-, kiinnitysoikeus,

takaisinsaantioikeus

ja muut esineoikeudet.

Espanjan kiinteistörekisterissä oleva luettelo esineoikeuksista ei ole suljettu vaan avoin luettelo. Uusien esineoikeuksien luominen on kuitenkin käytännössä vaikeaa, koska niiden on täytettävä esineoikeuksiin sovellettavat rakenteelliset vaatimukset, kuten välittömyys ja absoluuttisuus.

1.2. Muut rekisteröitävät oikeudet

Kiinteistörekisteriin voi kirjata myös muita oikeuksia, vaikka niiden luonne ei aina ole selvä. Rekisteriin voidaan kirjata yhteisomistusta koskevat asiakirjat; kiinteistöjen vuokrasopimukset, alivuokrasopimukset sekä niiden siirtämiset ja korvaamiset; oikeus vuokratun omaisuuden palautukseen; niitä koskevat hallinnolliset luvat ja kiinnitykset; pakkolunastukseen tai hallinnollisiin pakkokeinoin liittyvät asiakirjat; laissa sallittujen kulkuoikeuksien kiellot; syyt rekisteröityjen oikeuksien kumoamiseen jne.

Kaupunkisuunnittelun alalla: olemassa oleviin kiinteistöihin vaikuttavia kaavoitustoimenpiteitä koskevat lopulliset asiakirjat, maan luovutukset kaupunkialueella, maankäyttöoikeuksien siirto kaupunkialueella, rakennuslupien ehdot, kaupunkisuunnitteluun liittyvän oikeudenkäynnin aloittaminen, muutoksenhaku tai tuomioistuimen päätökset jne.

1.3. Muut asiakirjat

Myös luonnollisten henkilöiden tai oikeushenkilöiden oikeuskelpoisuuteen vaikuttavat oikeuden päätökset tai velkojainkokouksen päätökset voidaan rekisteröidä aina silloin, kun ne vaikuttavat kiinteistöjen omistukseen tai niihin liittyviin esineoikeuksiin.

Lisäksi rekisteriin voidaan kirjata tilapäisesti kiinteistöihin liittyviin esineoikeuksiin vaikuttavat seikat ns. ennakkomerkintöinä. Esimerkkeinä voidaan mainita rekisteröitäviä oikeuksia koskevat oikeudenkäynnit, takavarikoinnit, tuomioistuimen päätökset, jotka eivät ole vielä lainvoimaisia, tuomioistuimen päätökset kieltää pääsy kiinteistöön, perintöoikeus ja muut vastaavat toimet.

2. Espanjan kiinteistörekisterin oikeusvarmuus

Espanjan kiinteistörekisteri on epäilemättä yksi maailman turvallisimmista.

Se on rekisteri, johon rekisteröidään oikeuksia. Nämä oikeudet on turvattu tuomioistuimissa siten, ettei kukaan voi menettää niitä ilman oikeudenkäyntiä, johon osallistuu myös rekisteriin kirjattu oikeudenhaltija.

Lisäksi rekisteröityihin oikeuksiin liittyy oikeusjärjestyksen nojalla useita oikeudellisia oletuksia, joiden perustana on rekisterin ehdoton luotettavuus.

Jos todellisuus ei vastaa rekisterimerkintää, kiinteistörekisterin todistus katsotaan luotettavaksi julkisuusperiaatteen mukaisesti.

Julkisuusperiaatteeseen liittyy kaksi näkökantaa:

Prosessioikeus – Tämän näkökannan mukaan rekisteröidyn oikeuden haltijalla on oikeus puolustaa rekisteröityä oikeuttaan tuomioistuimessa – jossa kyseinen oikeus on kiistetty – rekisterinpitäjän antamalla todistuksella, jolla todistetaan yksiselitteisesti oikeuden voimassaolo. Todistustaakka lankeaa rekisteröidyn oikeuden kiistäjälle.

Aineellinen oikeus – Tässä näkökannassa on kaksi vaihtoehtoa:

1. negatiivinen – mikään, mitä ei ole merkitty rekisteriin, ei vaikuta tahoihin, jotka tekevät sopimuksen luottaen rekisterin sisältöön,
2. positiivinen – jonka mukaan rekisteriin sisältyy kaksoisoletus:
 - laillistamisen periaate – oletuksena on, että rekisterissä julkaistut tiedot ovat totuudenmukaiset, ellei toisin todisteta
 - virallisten todistusten antamisen periaate – kumoamaton laillinen oletamus (juris et de jure), jonka mukaan se mikä julkaistaan rekisterissä, on määritelmän mukaisesti totuudenmukaista ja luotettavaa tietoa, jos seuraavat edellytykset täyttyvät:
 1. omaisuutta siirtävä omistaja kirjaa siirron
 2. vastikkeellinen saanto
 3. ostajan tiedossa ei ole mitään, mikä vähentäisi rekisterissä julkaistun tiedon arvoa (oletuksena on vilpittömän mielen periaate)
 4. ostajan merkintä rekisteriin; sen oikeusvaikutuksen ansiosta uusi omistaja saa Espanjan rekisterijärjestelmän täyden turvan siinäkin tapauksessa, että oikeuden siirtänyt rekisteröity haltija ei ollut kyseisen oikeuden todellinen haltija.

3. Rekisteröintimenettely

Yleisperiaatteen mukaan kiinteistörekisteriin rekisteröidään vain julkisesti vahvistettuja asiakirjoja. Tällaisia julkisia asiakirjoja ovat notaarin laatimat asiakirjat, oikeudelliset tai hallinnolliset asiakirjat. Poikkeuksellisesti voidaan hyväksi yksityisiä asiakirjoja, kuten pyyntö rekisteröidä ainoan perijän perintö, oikaista tiettyjä virheitä tai rekisteröidä tilapäisesti korjaus- tai rakennuslaina.

Menettelyä on pyydetävä. Toisin sanoen poikkeustilanteita lukuun ottamatta, menettelyn aloittaa henkilö, joka haluaa merkinnän rekisteriin.

Asiakirja on toimitettava rekisteriin, ja rekisteröintipyyntö kirjataan päiväkirjaan, joka on voimassa 60 työpäivää.

Asiakirja voidaan toimittaa viidellä tavalla: sähköisesti, henkilökohtaisesti, postitse, faksitse tai toisen kiinteistörekisterin kautta. Kahdessa viimeksi mainitussa tapauksessa asiakirja on toimitettava fyysisesti paikalle kymmenessä työpäivässä.

Rekisterinpitäjä luokittelee vastuullaan olevan asiakirjan 15 työpäivän kuluessa.

Hän päättää asiakirjan kirjaamisesta rekisteriin. Kirjaamisen jälkeen asiakirja palautetaan lähettäjälle varustettuna rekisterinpitäjän allekirjoittamalla käsittelymerkinnällä.

Jos rekisterinpitäjä huomaa asiakirjassa jonkin puutteen, hän ei kirjaa sitä. Rekisterinpitäjän päätöksessä on mainittava kielteisen rekisteröintipäätöksen perustana olevat tosiseikat ja oikeudellisen perusteet. Päätöksestä on ilmoitettava asiakirjan kirjaamista esittäneelle sekä asiakirjan vahvistaneelle notaarille tai asiakirjan myöntäneelle oikeus- tai hallintoviranomaiselle. Rekisterinpitäjä pidentää viran puolesta rekisterimerkinnän esittämistä 60 päivällä viimeiseksi mainittujen ilmoitusten päivästä.

Saatuaan rekisterinpitäjän päätöksen siitä, että asiakirjaa ei kirjata rekisteriin, asianomainen voi päättää korjata virheen, jos se on mahdollista, tai hakea muutosta rekisterinpitäjän päätökseen. Valittavissa on kolme erilaista muutoksenhakua:

- pyydetään vararekisterinpitäjää luokittelemaan asiakirja,
- aloitetaan hallinnollinen menettely rekisteri- ja notariaattihallituksessa, jonka on tehtävä päätös kolmen kuukauden määräajassa; jos näin ei tapahdu, muutoksenhaku katsotaan hylätyksi, ja päätökseen tai oletettuun päätökseen voidaan hakea muutosta tuomioistuimissa,

- aloitetaan suullinen menettely kiinteistörekisterin sijaintipaikan provinssin pääkaupungin alioikeudessa (Juzgado de Primera Instancia).

Onko Espanjan kiinteistörekisterin käyttö maksutonta?

Kiinteistörekisterin käyttö ei ole maksutonta. Käytön maksullisuus on vahvistettu muun muassa seuraavissa laeissa: laki maksuista 8/1989, kolmas täydentävä säännös; kiinnitystä koskevan lain 294 § ja kiinnityksistä annetun säädöksen 589–619 §.

Kiinteistörekisterinpitäjien maksutaulukko hyväksyttiin kuninkaallisella asetuksella 1427/1989. Maksutaulukot ovat julkisia, jos ne ovat osa Espanjan virallisessa lehdessä (Boletín Oficial) julkaistua lainsäädäntöä. Lisäksi maksutaulukon täydellinen kappale on yleisön saatavilla kaikissa kiinteistörekistereissä. [Kiinteistörekisterinpitäjien maksutaulukko](#).

Hakujen tekeminen Espanjan kiinteistörekisterissä

1. Oikeutettu etu

Rekisterit ovat avoinna kaikille, joilla on hyvä syy selvittää kiinteistön tila tai kirjatut esineoikeudet.

Kaikilla virkansa puolesta toimivilla valtion virkamiehillä oletetaan olevan oikeutettu etu.

2. Rekisteriote

Määritelmä – Rekisteriotteella (Nota simple) on pelkästään tiedotusarvo, se ei siis ole todistus rekisterimerkintöjen sisällöstä, rekisterinpitäjän vastuuta kuitenkaan rajoittamatta.

Hakumenettely – Rekisteriotetta voi hakea kahdella tavalla:

- kirjallisesti hakemalla sitä henkilökohtaisesti asianomaisessa kiinteistörekisterissä, kustannukset: 3,01 euroa sekä alv kiinteistöä kohden,
- internetin kautta tämän sivun lopussa annetun ensimmäisen linkin kautta, kustannukset: 9,02 euroa sekä alv kiinteistöä kohden.

3. Todistus

Määritelmä – Todistukset ovat jäljennöksiä, jotka on translitteroitu tai käännetty sanatarkasti tai tiivistetysti rekisterin sisällöstä, mikä on ainoa keino todistaa kiinteistöjen kiinnitykset ja oikeudet luotettavasti sen jälkeen kun rekisterinpitäjä on käsitellyt sisältöä.

Hakumenettely – Todistusta haetaan **kirjallisesti** ja se myös saadaan **paperilla**. Sitä on haettava henkilökohtaisesti asianomaisessa kiinteistörekisterissä, kustannukset: 30,01 euroa sekä alv kiinteistöä kohden.

Joissakin kiinteistörekistereissä otetaan parhaillaan käyttöön mahdollisuutta hakea todistuksia sähköisesti ja myös saada sähköinen todistus, jossa on rekisterinpitäjän varmennettu sähköinen allekirjoitus.

4. Kiinteistörekisterin käyttö internetin kautta

Menettely on hyvin yksinkertainen. Riittää, että noudattaa seuraavalla sivustolla annettuja ohjeita:

<https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>

- Sivustolla voi maksaa luottokortilla, jos ei ole palvelun tilaaja tai jos hallussa ei ole rekisterinpitäjien liiton aikaisemmin antamaa todistusta:
 - kohdassa "pagos con tarjeta" annetaan luottokortin tiedot ja napsautetaan "Entrar"-painiketta.
- Tällä sivulla voi valita seuraavista rekistereistä: kiinteistörekisteri, kaupparekisteri, irtaimen omaisuuden rekisteri ja yleisten sopimusehtojen rekisteri, joista valitaan: kiinteistörekisteri eli Publicidad Propiedad,
- minkä jälkeen valitaan halutut tiedot.

Espanjan kiinteistörekisterin historiaa

1. Taustatiedot

Nykyisin voimassa olevaa Espanjan lainsäädäntöä kiinnityksistä edelsivät:

- vuonna 1539 annettu Juana I:n ja Kaarle I:n säädös vuokra- ja kiinnitysmaksuja koskevasta rekistereistä (Registros de Tributos Censos e Hipotecas), jolla tosin ei ollut suurempaa merkitystä,

- vuonna 1768 annettu Kaarlo III:n säädös, jolla perustettiin kiinnelainoista vastaavia tilitoimistoja (Oficios de Contadurías de Hipotecas). Niitä käytettiin laajalti, mutta niillä oli kaksi varjopuolta: rekisteriin kirjattiin vain maksut, ei omistusoikeutta, ja maksut kirjattiin aikajärjestyksessä.

2. Voimassa oleva lainsäädäntö kiinnityksistä

Taloudellisten olosuhteiden kehitys 1800-luvulla johti siihen, että oli kiireesti luotava järjestelmä, jolla voitiin turvata kiinteistöjen omistajuus ja siirrot, parantaa alueellista luottamusta sekä välttää koronkiskontaa ja oikeudenkäyntejä.

Kiinnitystä koskeva vuoden 1861 laki (Ley Hipotecaria) – tämä laki annettiin kiireellisenä erityislakina, koska vanhoja yksittäisiä säädöksiä ei onnistuttu kokoamaan yhteen. Se oli tarkoitus liittää tulevaan siviililakiin (Código Civil). Vuoden 1888 siviililaissa kuitenkin kunnioitettiin kiinteistölainsäädännön sisältöä, josta suuri osa on yhä kiinnitystä koskevassa laissa.

Laajoja uudistuksia – kiinnitystä koskevaa lakia on uudistettu laajalti vuosina 1869, 1909 ja 1944–46. Lisäksi on tehty useita pienempiä uudistuksia.

Yksityiskohtaiset soveltamissäännöt

- kiinnitystä koskeva 14.2.1947 annettu asetus, jota on muutettu suurelta osin,
- kuninkaallinen asetus 1093/1997, annettu 4.7.1997, maankäyttöä koskevien asiakirjojen kirjaamisesta (Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística).

3. – Organisaatio

Espanjan kiinteistörekisterit ovat oikeusministeriön alaisia. Kaikista kiinteistörekistereihin liittyvistä asioista vastaa rekisteri- ja notariaattihallitus.

Espanja on jaettu alueisiin nimeltä *Distritos Hipotecarios* eli kiinnitysalueisiin. Kullakin alueella on oma kiinteistörekisteri, josta vastaa yksi kiinteistörekisterinpitäjä.

Kaikki Espanjan rekisterinpitäjät kuuluvat Espanjan kiinteistö-, kauppa- ja irtaimen omaisuuden rekisterinpitäjien liittoon (*Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España*).

Rekisterinpitäjät vastaavat seuraavista rekistereistä:

- kiinteistörekisterit (joita käsitellään tällä sivulla)
- irtaimen omaisuuden rekisterit
- kaupparekisterit
- yleisten sopimusehtojen rekisteri.

Linkkejä

- Tietoja kiinteistörekisteriin kirjatusta kiinteistöistä saa suoraan sivustolta: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Espanjan rekisterinpitäjien sivusto: <http://www.registradores.org/>
- ohjeita asunnonostajalle: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
- [Kiinteistörekisterinpitäjien maksutaulukko](#)
- Tiedustelut puhelimitse: +34 912701796

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.

Päivitetty viimeksi: 12/03/2019