

Registres fonciers dans les États membres - Espagne



La version linguistique que vous avez sélectionnée est en cours de traduction par nos traducteurs.

Les traductions dans les langues suivantes: **es** sont déjà disponibles.

Le registre foncier est un registre qui dépend du ministère de la Justice, et dont les affaires sont confiées à la Direction générale des Registres et du Notariat. Ce registre est utilisé pour inscrire et rendre public la propriété des biens immobiliers et les droits afférents à ces biens ainsi que les décisions judiciaires ou administratives pouvant concerner ces biens.

Qu'offre le registre foncier espagnol?

Sécurité juridique et économique. Et dans la plupart des cas, cette sécurité est inattaquable.

Certains aspects les plus caractéristiques du système espagnol des registres sont présentés cidessous.

1. – Objectif du registre foncier

La finalité du registre foncier est l'inscription de la propriété et autres droits réels sur des **biens immobiliers**.

1.1.- Droits réels inscriptibles.- Les droits réels inscriptibles sont: propriété, usufruit, usage, habitation, servitudes, recensements, hypothèque, droit de retrait, et autres droits réels. Le registre espagnol ne contient pas une liste fermée de droits réels, et admet ce que l'on appelle un système ouvert. Cependant, la création de nouvelles formes de droits réels est difficile en pratique, car elles devraient remplir les conditions structurelles des droits réels, telles que leur caractère immédiat et absolu.

1.2.- Autres droits inscriptibles. – Le registre foncier permet l'inscription d'autres droits, bien que leur caractère réel ne soit pas toujours évident. Parmi ces droits figurent: les statuts de la propriété horizontale, les baux, les contrats de sous-location, les cessions et subrogations dans le cas des baux sur des biens immobiliers, le droit de retour de bail, les concessions administratives et hypothèques sur ces dernières, les actes liés à une expropriation forcée ou une contrainte administrative, les interdictions de disposer prévues par la législation ou les causes de résiliation des droits inscrits, entre autres.

Et en matière d'urbanisme: actes définitifs d'exécution des plans lorsqu'ils concernent des propriétés précises, cessions urbanistiques, transferts d'exploitation urbanistique, conditions des licences urbanistiques, ouverture de dossiers disciplinaires en matière d'urbanisme, et dépôt de recours judiciaires ou décision les concernant, entre autres.

1.3. – Autres actes. – Les décisions judiciaires sont également inscriptibles lorsqu'elles concernent la capacité des personnes physiques ou morales – ou qu'elles résultent d'une faillite, pour autant qu'elles portent sur des titres relatifs à des biens immobiliers ou à des droits réels applicables à de tels biens.

En outre, par l'utilisation des «annotations préventives», le registre contient des situations provisoires concernant des droits réels sur des biens immobiliers. Ainsi, par exemple, des actions judiciaires relatives à des droits inscriptibles, à des saisies, à des décisions non définitives, à des interdictions de disposer ordonnées par voie judiciaire, au droit des successions, et à des actes analogues.

2. – Sécurité juridique du registre foncier

Le système espagnol des registres est clairement assimilable aux systèmes les plus sûrs dans le monde.

Il s'agit d'un registre de droits. Les droits inscrits sont protégés par les tribunaux, de sorte que personne ne peut en être privé si ce n'est par une procédure judiciaire contradictoire, à laquelle le titulaire inscrit est partie.

En outre, l'ordre juridique associe aux droits inscrits une série de présomptions légales, dont l'effet le plus marqué est celui qui découle du principe de «foi publique» dans le registre.

Le principe de publicité, en cas de litige entre la réalité et le registre, confère aux déclarations contenues dans le registre un caractère certain.

Ce principe de publicité présente deux aspects fondamentaux:

L'aspect procédural. – En vertu duquel le titulaire des droits inscrits au registre peut faire valoir devant les tribunaux son droit inscrit, contre la personne qui le conteste, au moyen d'une certification émise par le préposé au registre, et qui démontre la validité incontestable de l'inscription correspondante. La charge de la preuve incombera donc à la personne qui conteste le droit inscrit.

L'aspect substantiel. – Il convient de distinguer deux dimensions:

1. **une dimension négative.** – Ce qui n'est pas inscrit n'a pas d'effet sur la personne qui conclut un contrat en se fondant sur le contenu du registre.
2. **une dimension positive.** – Elle crée une double présomption quant au contenu du registre:
 1. **principe de légitimation.** – Présomption «juris tantum» selon laquelle ce qui est publié par le registre est véridique.
 2. **principe de la «foi publique» dans le registre.** – Présomption «juris et de jure» selon laquelle ce qui est publié par le registre est exact et complet. En définitive, si les conditions suivantes sont remplies:
 1. inscription du titulaire des droits qui les cède,
 2. acquisition à titre onéreux,
 3. méconnaissance par l'acheteur d'une circonstance quelconque dénaturant ce qui est publié par le registre (la bonne foi est en principe présumée).
 4. inscription par l'acheteur; l'effet juridique produit est que le nouveau titulaire des droits est entièrement protégé par le système espagnol des registres, même si le titulaire inscrit qui lui a cédé le droit n'est pas le vrai titulaire de ce droit.

3.- Procédure d'inscription

Le principe général est celui de la nécessité d'acte authentique, pour l'inscription au registre foncier. Les documents publics peuvent être notariés, judiciaires ou administratifs. À titre exceptionnel, des documents privés sont admis, tels que, par exemple, une requête visant à inscrire la succession d'un héritier unique, ou pour la réparation de certains effets ou l'annotation préventive de crédits de rénovation.

La procédure est libre, ce qui signifie que, sauf exception, elle est ouverte par l'intéressé qui souhaite procéder à l'inscription.

Pour ce faire, il faut présenter le document au registre, ce qui entraîne une inscription de présentation dans le «journal» (Libro diario), d'une durée de soixante jours ouvrables.

La présentation peut se faire de cinq façons: par voie télématique, physiquement ou en personne, par courrier, par télécopie ou par l'intermédiaire d'un autre registre foncier. Dans les deux derniers cas, le document devra être présenté physiquement dans un délai de 10 jours ouvrables.

Le préposé au registre établira la qualification du document, sous sa responsabilité, dans un délai maximal de quinze jours ouvrables.

S'il décide de l'inscription, celle-ci est effectuée. Ensuite, le document est restitué à la personne qui l'a présenté, comportant une note de bas de page indiquant son envoi et signée par le préposé.

Si le préposé au registre remarque une défaillance quelconque du titre, il ne procédera pas à son inscription. Sa décision devra indiquer les faits et moyens de droit qui l'ont motivée. Il devra en outre la notifier à la personne qui a présenté le document ainsi qu'au notaire chargé d'autoriser l'écriture, ou à l'autorité judiciaire ou administrative ayant transmis le titre. L'inscription pour présentation sera prolongée d'office par le préposé, pour un délai de soixante jours à compter de la dernière notification mentionnée.

Devant la décision prise par le préposé au registre de ne pas inscrire un document, l'intéressé peut choisir entre deux solutions: remédier à la défaillance, si la nature du titre le permet, ou attaquer la décision du préposé. Les recours possibles sont au nombre de trois et de diverses natures:

- demander une qualification du document par un substitut du préposé,
- intenter un recours («recurso gubernativo») auprès de la direction générale des registres et du notariat. Celle-ci devra prendre une décision dans un délai de trois mois; si ce délai n'est pas respecté, le recours sera considéré comme rejeté. La décision afférente, ou la décision présumée, pourra être contestée devant les tribunaux;

- intenter un recours sans assistance d'avocat, devant le Juzgado de primera instancia de la capitale de province dans laquelle se trouve le registre foncier.

L'accès au registre foncier est-il gratuit en Espagne?

L'accès au registre foncier n'est pas gratuit. C'est ce que prévoient, entre autres, les instruments suivants: la loi n° 8/1989 relative aux barèmes, dans sa troisième disposition additionnelle; la loi hypothécaire en son article 294, et le règlement hypothécaire en ses articles 589 à 619.

Le tarif des préposés au registre foncier est approuvé par décret royal n° 1427/1989. Ces tarifs sont publics, puisqu'ils figurent dans une réglementation officielle publiée au Boletín Oficial del Estado. En outre, un exemplaire complet de ce tarif est à la disposition du public dans tous les registres fonciers. [☞ Tarif des préposés aux registres fonciers.](#)

Comment interroger le registre foncier en Espagne?

1.- Intérêt légitime

Les registres sont publics et destinés à toute personne démontrant un intérêt dans la vérification de l'état de biens immobiliers ou de droits réels inscrits.

L'intérêt est présumé pour toute autorité, tout employé ou fonctionnaire public agissant dans le cadre de ses responsabilités ou de ses fonctions.

2.- Note simple

Définition. – La note simple revêt une valeur purement informative et ne rend pas compte du contenu des inscriptions, sans préjudice de la responsabilité du préposé.

Comment l'obtenir. – Il existe deux moyens de demander et d'obtenir une note simple:

- par écrit sur support papier. Faire la demande en se présentant en personne au registre foncier correspondant. Coût: 3,01 EUR plus la TVA par propriété;
- par Internet. Utiliser le premier des liens qui figurent au bas de cette page. Coût: 9,02 EUR plus la TVA par propriété.

3.- Certification

Définition. – Les certifications sont des copies, transcriptions ou reports reprenant de manière littérale ou indirecte le contenu du registre, qui, après le traitement professionnel effectué par le préposé, représentent le seul moyen d'accréditer fidèlement la situation hypothécaire des propriétés et les droits.

Comment l'obtenir. – Il convient de demander la certification **par écrit sur support papier**, pour l'obtenir. Il faut faire la demande en se présentant en personne au registre foncier correspondant. Coût: 30,01 EUR plus la TVA par propriété.

Toutefois, la possibilité est actuellement mise en œuvre, sans l'être encore pour la totalité des registres fonciers, de demander et d'obtenir des certifications par voie télématique, à l'aide d'une signature électronique reconnue par le préposé au registre.

4.- Consultation du registre foncier sur Internet

La procédure est très simple et il suffit de suivre les indications de la page signalée:

adresse: [☞ https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do](https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do)

- La page offre la possibilité de paiement par carte de crédit, dans le cas où il ne s'agit pas d'un utilisateur abonné ou lorsqu'il ne dispose pas d'un certificat reconnu au préalable par le «Colegio de Registradores»: - «paiements par carte». Il convient de fournir les données liées à la carte de crédit, et de cliquer ensuite sur «Entrar».
- Cette page donne la possibilité de choisir entre: registre foncier, registre du commerce, registre des biens meubles et registre des conditions générales applicables aux contrats. Il convient de sélectionner: «publicité foncière».
- Puis choisir le domaine d'intérêt pour la personne qui consulte.

Histoire du registre foncier en Espagne

1- Historique

Instruments antérieurs à la législation espagnole hypothécaire actuelle:

- la «pragmática» (loi) de Juana I et de Carlos I, de 1539, qui a mis en place, avec un succès toutefois limité, les registres d'impôts, recensements et hypothèques,
- la «pragmática» (loi) de Carlos III, de 1768, d'inspiration libérale, ayant institué les bureaux des hypothèques («Oficios o Contadurías de Hipotecas»). Son application a été généralisée, mais elle présentait deux inconvénients majeurs: il s'agissait seulement d'un registre de perception et non de propriété, et la tenue était effectuée sur une base chronologique.

2.- Législation hypothécaire actuelle

L'évolution des circonstances économiques au 19^e siècle a nécessité l'organisation urgente d'un système permettant de garantir la sécurité de la propriété et des transmissions immobilières, de favoriser le crédit territorial, d'éviter l'usure et de prévenir les litiges.

La loi hypothécaire de 1861. – L'échec de la codification unitaire a donné lieu à l'apparition de la loi hypothécaire de 1861 en tant que législation urgente et spécifique, dont l'intégration au futur code civil était prévue. Toutefois, le code civil de 1888 a respecté l'aspect relatif au fond de la législation immobilière qui figure encore en grande partie dans la loi hypothécaire.

Réformes globales. – La loi hypothécaire a fait l'objet de réformes globales en 1869, 1909 et 194446, ainsi que de diverses réformes partielles.

Normes d'application. -

- règlement hypothécaire. Décret du 14 février 1947 dont de nombreux points ont été modifiés;
- décret royal n° 1093/1997 du 4 juillet 1997 relatif à l'inscription des actes de nature urbanistique.

3.- Organisation.

Les registres fonciers espagnols dépendent du ministère de la justice. Toutes les affaires qui les concernent sont rattachées à la direction générale des registres et du notariat.

L'ensemble du territoire espagnol est divisé en circonscriptions, appelées «districts hypothécaires». Chaque district dispose d'un registre foncier, dont la responsabilité incombe à un préposé.

La totalité des préposés aux registres espagnols fait partie du «Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Inmuebles y Mercantiles de EspañaMuebles de España».

Il incombe aux «Registradores» de tenir les registres suivants:

- registres de propriété des biens immobiliers, regroupés sous le terme générique de «registre foncier». La présente page concerne uniquement ces registres,
- registres de propriété des biens meubles,
- registres de commerce,
- registre des conditions générales applicables aux contrats.

Liens connexes

- Accès direct à l'information relative aux biens immobiliers inscrits sur les registres fonciers: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Accès à la page des «Registradores» espagnols: <http://www.registradores.org/>
- Comment acheter un logement: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
- [Tarif des préposés au registre foncier](#)
- Téléphone (informations générales): +34 912701796

Les versions nationales de cette page sont gérées par les États membres correspondants, dans la/les langue(s) du pays. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission européenne décline toute responsabilité quant aux informations ou données contenues ou visées dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.

