

**Pagna ewlenija>Registri - kummerċjali, dwar l-insolvenza u tal-artijiet>Registri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE**

Il-verżjoni tal-lingwa li qed tara bħalissa attwalment qed tiġi ppreparata mit-tradutturi tagħna.

**I-Spanjol**

Jekk jogħġbok innota li dawn il-lingwi li ġejjin: **es** diġà gew tradotti.

Swipe to change

**Registri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE****Spanja**

Ir-Registru tal-Artijiet huwa registru li jaqa' taħt il-Ministeru tal-Gustizzja, bl-affarijiet tiegħu jaqgħu taħt ir-responsabbiltà tad-Dirección General de los Registros y del Notariado [direttorat ġenerali tar-registri u n-nutara]. Ir-Registru jintuża biex tiġi registrata u ppubblikata s-sjeda tal-art u d-drittijiet marbuta mal-art u kwalunkwe deċiżjonijiet tal-qorti jew amministrattivi li jistgħu jaffettwawhom.

**X'joffri r-registru tal-artijiet fi Spanja?**

Is-sigurtà legali u ekonomika. U f'ħafna mill-każijiet din is-sigurtà ma tistax tinčaħad.

Uhud mill-aspetti l-iktar tipiċi tas-sistema tar-Registru tal-Artijiet Spanjol huma deskritti hawn taħt.

**1. L-iskop tar-Registru tal-Artijiet**

L-iskop tar-Registru tal-Artijiet huw li tiġi rregistrata s-sjeda u drittijiet oħrajn in rem fir-rigward tal-proprjetà immobbli.

**1.1. Id-drittijiet in rem li jistgħu jiġu rreġistrati**

**Id-drittijiet in rem li jistgħu jiġu rreġistrati huma:** sjeda, usufrutt, drittijiet ta' użu u ta' abitazzjoni, piżijiet, kirjiet, ipoteki id-dritt tal-fidi and other rights in rem.

Ir-Registru tal-Artijiet Spanjol mhux lista magħluqa ta' drittijiet in rem, iżda huwa sistema ta' "numerus apertus" fejn jistgħu jinholqu drittijiet in rem.

Madankollu, fil-prattika huwa diffiċli li jinholqu tipi ġodda ta' drittijiet peress li jkun jeħtieġ li jissodisfaw ir-rekwiżiti strutturali tad-drittijiet in rem, bħal li jkunu immedjati u assoluti.

**1.2. Drittijiet oħrajn li jistgħu jiġu rreġistrati**

Jistgħu jiddaħħlu drittijiet oħrajn fir-Registru tal-Artijiet, minkejja li n-natura vera tagħhom mhux dejjem tkun ċara. Dawn li ġejjin jistgħu jiġu rreġistrati b'dan il-mod: atti ta' proprjetà kongunta, kirjiet, sullokazzjoni, trasferimenti u surrogi ta' kirjiet li jirrigwardaw proprjetà immobbli, irkupru ta' proprjetà mikrija, konċessjonijiet amministrattivi u piżijiet ipotekarji fuqhom, atti relatati max-xiri obligatorju jew ma' proċeduri amministrattivi, projbizzjonijiet fuq l-aċċess permess mil-liġi, jew raġunijiet għat-terminazzjoni ta' drittijiet irreġistrati, fost oħrajn.

U fil-qasam tal-ippjanifikar urban: miżuri implimentattivi tal-ippjanar finali li jolqtu l-binjiet eżistenti, bejgħ lill-awtoritajiet municipli, trasferiment ta' drittijiet ta' użu fuq art urbana, kundizzjonijiet għall-permessi tal-ippjanar, proċeduri mibdija fil-qasam tal-ippjanifikar urban u appelli pprezentati u d-deċiżjonijiet tal-qorti, fost oħrajn.

**1.3. Miżuri oħrajn**

Deċiżjonijiet tal-qorti li jaffettwaw il-kapaċità ta' persuna fiżika jew ġuridika u d-deċiżjonijiet meħuda wara li jintlaħaq ftehim bejn il-kredituri jistgħu wkoll jiġu rreġistrati kull meta jkunu jirrigwardaw is-sjeda ta' proprjetà immobbli jew id-drittijiet in rem marbuta magħhom.

Barra minn hekk, permezz tar-registrazzjoni provviżorja, fir-Registru jistgħu jitniżzlu sitwazzjonijiet provviżorji li jaffettwaw id-drittijiet in rem marbuta mal-proprjetà immobbli. Pereżempju, proċeduri li jirrigwardaw drittijiet li jistgħu jiġu rreġistrati, konfiska, deċiżjonijiet li ma jkunux għadhom saru finali, ordnijiet tal-qorti li permezz tagħhom jiġi pprobit l-aċċess għall-proprjetà, liġi tal-wirt u miżuri simili.

**2. Ċertezza legali fir-Registru tal-Artijiet Spanjol**

Žgur li s-sistema tar-Registru Spanjol hija wara mill-iktar sistemi fis-żgur fid-dinja.

Hija Registru ta' drittijiet. Id-drittijiet li jitniżzlu fir-Registru jiġu protetti mill-qrati, li jfisser li ħadd ma jista' jiċċaħħad minnhom sakemm ma jkunx hemm sentenza fi proċeduri legali li jinvolvu s-sid registrat li tiddeċiedi l-kuntrarju.

Barra minn hekk, is-sistema legali tistipula sensiela ta' preżunzjonijiet legali fir-rigward tad-drittijiet irreġistrati, li huma msejsa fuq il-prinċipju tal-awtorità tar-Registru.

F'każ ta' kunflitt bejn is-sitwazzjoni attwali u dik imniżzla fir-Registru, id-dikjarazzjonijiet fir-Registru jitqiesu li huma affidabbli minħabba l-prinċipju tal-pubblikazzjoni.

Il-prinċipju tal-pubblikazzjoni huma magħmul minn żewġ elementi prinċipali :

**L-element proċedurali** – is-sidien irreġistrati jistgħu jiddefendu d-drittijiet irreġistrati tagħhom fil-qrati fejn ikunu qed jiġu kkontestati permezz ta' ċertifikat mir-Registatur li jiddikjara l-validità bla kontradizzjoni tal-kwisjoni rilevanti. Għalhekk, l-oneru tal-prova jkun fuq il-persuna li tkun qed tikkontesta d-dritt irreġistrat.

**L-element sostantiv** – li għandu żewġ lati distinti:

**Negattiv**- kull haġa li ma tkunx irreġistrata ma taffettwax lil dawk li jiffirmaw kuntratt, li jkunu qed jistrieħu fuq dak li jkun imniżzel fir-Registru.

**Pożittiv** – ikun hemm preżunzjoni doppja fil-kontenut tar-registru:

**Il-prinċipju tal-Leġittimità** – il-preżunzjoni *iuris tantum* li l-informazzjoni ppubblikata fir-Registru hija veraċi.

**Il-prinċipju tal-awtorità tar-Registru** – il-preżunzjoni *iuris et de iure* li l-informazzjoni ppubblikata fir-Registru hija preċiża u kompleta, jiġifieri jekk jiġu sodisfatti dawn ir-rekwiżiti:

1. Ir-registrazzjoni tas-sid li jkun qed jittrasferixxi l-proprjetà.
2. L-akkwist isir b'titolu oneruż.
3. Ix-xerrej ma jkunx jaf dwar iċ-ċirkostanza li minħabba fiha dak li jkun ippubblikat fir-Registru jkun invalidu (bi prinċipju jiġi preżunt li jkun hemm *bona fide*).
4. Meta l-iskrizzjoni fir-registru ssir mix-xerrej; din ikollha l-effett legali li s-sid il-ġdid ikun protett kompletament mis-sistema ta' registrazzjoni Spanjola, anki jekk is-sid irreġistrat li jkun trasferixxa d-dritt lilu ma jkunx il-veru sid tad-dritt.

**3. Il-Proċedura ta' Registrazzjoni**

Skont il-prinċipju ġenerali huwa meħtieġ li ssir ċertifikazzjoni pubblika biex isiru iskrizzjonijiet fir-Registru tal-Artijiet. Id-dokumenti jistgħu jingħataw validità minn Nutara, qrati jew awtoritajiet amministrattivi. Id-dokumenti privati jiġu aċċettati biss f'każijiet eċċezzjonali, pereżempju bħall-applikazzjoni biex jiġi rreġistrat wirt minn werriet wieħed, biex jiġu korretti xi difetti jew biex jiġi rreġistrat b'mod provviżorju self biex jinbnew jew jissegwew xi assi fissi.

Il-proċedura trid tintalab. Hlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali, dan ifisser li trid tinbeda mill-persuna li tkun tixtieq li ssir l-iskrizzjoni.

Il-prezentazzjoni tad-dokument issir fir-Registru u ssir iskrizzjoni tal-prezentazzjoni fil-gurnal, li tkun valida għal sittin jum tax-xogħol.

Id-dokument jista' jiġi pprezentat b'wieħed minn hames modi: elettronikament, personalment, bil-posta, fil-faks jew permezz ta' Regjistru tal-Artijiet ieħor. Fil-każ tal-aħħar zewġ modi, id-dokument irid ikun ipprezentat personalment fi żmien għaxart ijiem tax-xogħol.

Ir-Regjistratur jiehu r-responsabbiltà li jikklassifika d-dokument fi żmien ħmistax-il jum tax-xogħol.

Jekk jiddeciedi li jirreġistrah, issir l-iskrizzjoni. Imbagħad, id-dokument jintradd lura lill-persuna li tkun ipprezentatu, flimkien ma' nota ta' qiegħ il-paġna, iffirmata mir-Regjistratur b'dikjarazzjoni li l-istess dokument ġie pproċessat.

Jekk ir-Regjistratur jinnota li jkun hemm difett fid-dokument huwa jiddeciedi li ma jirreġistrahx. Id-deċiżjoni tar-Regjistratur għandha tindika fil-Fatti u Principji Legali, ir-raġunijiet għalhekk id-dokument ma jkunx ġie rreġistat. Id-deċiżjoni għandha tiġi nnotifikata lill-persuna li tippreżenta d-dokument u lin-nutar li jkun awtorizza l-d-dokument, jew lill-qrati jew lill-awtorità amministrattiva li jkunu ħarġuh. Ir-Regjistratur jestendi awtomatikament l-iskrizzjoni tal-prezentazzjoni b' sittin jum ieħor mill-aħħar jum li fihi ikunu saru n-notifikati msemmija hawn fuq.

Jekk ir-Regjistratur jiddeciedi li ma jirreġistrahx dokument, il-persuna kkonċernata tista' tikkoreġi d-difett, jekk ikun possibbli, jew tappella mid-deċiżjoni tar-Regjistratur. Hemm il-possibilità li jisiru tliet tipi ta' appellijiet differenti:

Talba biex issir klassifikazzjoni minn Regjistratur ieħor.

Prezentazzjoni ta' appell mid-deċiżjoni tar-Regjistratur mad-Direttorat Ġenerali tar-Regjistraturi u tas-Servizzi Notarili. Għandha tingħata deċiżjoni dwar l-appell fi żmien tliet xhur u fin-nuqqas ta' dan jitqies li l-appell inċaħad. Jista' jsir appell quddiem il-qrati mid-deċiżjoni jew mid-deċiżjoni preżunta.

Issir talba għal proċedura orali lill-Qorti tal-Prim' Istanza fil-belt kapitali tal-provincja fejn ikun jinsab ir-Regjistru tal-Artijiet.

#### **L-aċċess għar-Regjistru tal-Artijiet fi Spanja huwa mingħajr ħlas?**

Dan jinsab stipulat fl-atti legiżlattivi li ġejjin: it-tielet dispożizzjoni addizzjonali tal-Liġi 8/1989 dwar it-Tariffi; L-Artikolu 294 tal-Liġi dwar l-Ipoteki u l-Artikoli 589-619 tar-Regolament dwar l-Ipoteki.

Dawn it-tariffi huma pubbliċi, jiġifieri jinsabu f'att legiżlattiv ippubblikat fil-Gazzetta Uffiċjali tal-Istat. Fir-Registri tal-Artijiet kollha hemm ukoll kopja kompleta tat-tariffi kollha disponibbli għall-pubbliku. [It-Tariffi tar-Regjistraturi tal-Artijiet.](#)

#### **Kif tfttex fir-Regjistru tal-Artijiet fi Spanja**

##### **1. Interess legittimu**

Ir-Regjistru tal-Artijiet huwa pubbliku għal dawk b'interess magħruf li jinvestigaw l-istat tal-proprjetà rreġistrata jew id-drittijiet in rem.

Jitqies li kwalunkwe awtorità, impjegat jew uffiċjal pubbliku li jkunu qed jaġixxu fil-qadi ta' dmirijiethom, ikollhom interess legittimu.

##### **2. Taqsira tal-estratt mir-regjistru**

It-taqsira tal-estratt mir-regjistru ("nota simple") għandha skop purament informattiv u mhix rappreżentazzjoni awtentika tal-kontenut tal-iskrizzjoni, mingħajr preġudizzju għar-responsabbiltà tar-Regjistratur.

Kif tikseb taqsira tal-estratt. Hemm zewġ metodi:

Bil-miktub. Billi titlobha personalment mir-Regjistru tal-Artijiet rilevanti. Ħlas: EUR 3.01 + il-VAT għal kull proprjetà.

Bl-internet. Permezz tal-ewwel link fil-qiegħ ta' din il-paġna. Ħlas: EUR 9.02 + il-VAT għal kull proprjetà.

##### **3. Ċertifikazzjoni**

Ċertifikat huwa kopja, traskrizzjoni jew trasferiment, f'forma kompleta jew f'forma ta' taqsira, tal-kontenut tal-informazzjoni miżmuma fir-Regjistru, li wara li jiġi pproċessat mir-Regjistratur jikkostitwixxi l-mezz li bih tintwera n-natura awtentika tas-sitwazzjoni ipotekarja tal-proprjetajiet u tad-drittijiet.

**Kif tikseb ċertifikat.** L-ċertifikati jinkisbu biss permezz ta' talba bil-miktub. Din it-talba tista' tagħmilha personalment fir-Regjistru tal-Artijiet rilevanti. Ħlas: EUR 30.01 + il-VAT għal kull proprjetà.

Madankollu, bħalissa f'xi Registri tal-Artijiet (iżda mhux f'kollha) qed tiġi introdotta l-possibilità li l-applikazzjoni għal ċertifikat issir b'mezzi elettronici, permezz ta' firma elettronika li tintagħraf mir-Regjistratur.

##### **4. Kif tikkonsulta r-Regjistru tal-Artijiet permezz tal-Internet**

Il-proċedura hija sempliċi ħafna – jeħtieġ li ssewwi l-istruzzjonijiet fuq il-websajt li tidher hawn taht:

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

Il-websajt toffri l-possibilità ta' ħlas permezz ta' karta tal-kreditu jekk ma tkunx abbonat jew ma jkollokx ċertifikat rikonnoxxut maħruġ mill-Assoċjazzjoni tar-Regjistraturi:

- "ħlas permezz ta' karti bankarji". Jeħtieġ li ddaħħal id-dettalji tal-karta tal-kreditu tiegħek u tagħfas fuq "Enter".

F'din il-paġna tista' tagħzel bejn: ir-Regjistru tal-Artijiet, ir-Regjistru Kummerċjali, ir-Regjistru tal-Proprjetà Immobbli jew ir-Regjistru tal-Kundizzjonijiet Kuntrattwali Ġenerali. Għandek tagħzel "Dokumentazzjoni pubblika dwar l-artijiet" (Publicidad Propiedad).

Wara aghżel il-qasam li jinteressak.

#### **Storja tar-Regjistru tal-Artijiet fi Spanja**

##### **1. Leġiżlazzjoni preċedenti**

Storikament, qabel il-leġiżlazzjoni attwali dwar il-piżijiet ipotekarji, fi Spanja kien hemm:

Digriet ta' Juana I u Karlu I tal-1539 li permezz tiegħu ġew introdotti mingħajr suċċess kbir, ir-Registri taċ-ċensimenti u tat-taxxi ipotekarji.

Digriet ta' Karlu III tal-1768. Digriet liberali li ħoloq l-elekti tal-ipoteki. Kienu jintużaw ħafna iżda kellhom zewġ żvantaġġi prinċipali: kienu biss registri ta' piżijiet fuq il-proprjetà, mhux tas-sjeda, u kienu miżmuma b'mod kronoloġiku.

##### **2. Il-leġiżlazzjoni attwali dwar l-ipoteki**

Minħabba l-bidliet ekonomiċi li seħħu fis-seklu 19 kien meħtieġ uргentement li tinħoloq sistema li setgħet tipprovdi ċertezza f'dak li jirrigwarda s-sjeda u t-trasferimenti ta' proprjetà immobbi, tippromwovi l-affidabilità reġjonali u tevita l-użura u l-kawżi fil-qorti.

**Il-Liġi tal-1861 dwar l-ipoteki.** Din il-liġi kienet ġiet mgħoddija bħala miżura legiżlattiva speċjali u uргenti minħabba li l-kodicijiet unitarji kienu fallaw. Il-ħsieb kien li tiġi integrata fil-Kodici Ċivili li kien se jsir fil-futur. Madankollu, il-Kodici Ċivili tal-1888 kien jirrispetta l-lat sostantiv tal-liġi tal-proprjetà, li ħafna minnha għadha tinsab fil-Liġi dwar l-ipoteki.

**Riformi komprensivi** - Saru riformi komprensivi fil-Liġi dwar l-ipoteki fl-1869, fl-1909 u fl-1944-46, flimkien ma' għadd ta' riformi parzjali.

##### **Dispożizzjonijiet ta' implimentazzjoni**

Regolament dwar l-ipoteki. Digriet tal-14 ta' Frar 1947 li ħafna minnu ġie emendat.

Digriet Irjali 1093/1997 tal-4 ta' Lulju 1997 dwar ir-regjistrazzjoni tal-ippjanifikar dwar l-użu tal-art.

##### **3. Organizzazzjoni**

Fi Spanja, ir-Registri tal-Artijiet jaqgħu taht il-Ministeru tal-Ġustizzja. Il-kwistjonijiet kollha marbuta magħhom jiġu riferuti lid-Direttorat Ġenerali tar-Registri u tas-Servizzi Notarili.

Spanja hija maqsuma f'żoni msejġha distretti ipotekarji (*Distritos Hipotecarios*). Kull Distrett Ipotekarju għandu Regjistru tal-Artijiet tiegħu miżmum minn Regjistratur tal-Artijiet.

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

Ir-Registraturi jzommu r-registri li ġejjin:

Registri tal-Proprietà u tal-Beni Immobbli, imsejha b'mod ġeneriku "Registri tal-Proprietà" (Registros de la Propiedad). Din il-paġna titratta biss ir-Registri tal-Artijiet.

Registri tal-Proprietà Mobbli.

Registri Kummerċjali.

Ir-Registru tal-Kundizzjonijiet Kuntrattwali Ġenerali.

#### **Links utli**

Aċċess dirett għall-informazzjoni dwar il-proprjetà li tkun miżmuma fir-Registri tal-Artijiet. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>

Aċċess għall-websajt tar-Registraturi fi Spanja: <https://www.registradores.org>

Kif tixtri dar: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>

**It-Tariffi tar-Registraturi tal-Artijiet**

In-numru tat-telefon għal informazzjoni ġenerali: +34 912701796

L-aħħar aġġornament: 29/06/2022

Il-verzjoni bil-lingwa nazzjonali hija ġestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-oriġinal mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. Il-Kummissjoni Ewropea ma taċċetta responsabbiltà jew kwalunkwe tip ta' tort fir-rigward ta' kull informazzjoni jew dejta li tinsab jew li hemm referenza għaliha f'dan id-dokument. Jekk jogħġbok irreferi għall-avviż legali sabiex tiċċekkja r-regoli dwar id-drittijiet tal-awtur għall-Istati Membri responsabbli minn din il-paġna.