

Registri tal-artijiet fl-Istati Membri - Spanja



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

Jekk jogħġbok innota li dawn il-lingwi li ġejjin: [es](#) diġà ġew tradotti.

Ir-Registru tal-Artijiet huwa registru li jaqa' taht il-Ministeru tal-Ġustizzja, bl-affarijiet tiegħu jaqgħu taht ir-responsabbiltà tad-*Dirección General de los Registros y del Notariado* [direttorat ġenerali tar-registri u n-nutara]. Ir-Registru jintuża biex tiġi rreġistrata 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.

Uħud 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 rreġistrata 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 municipali, 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 pprojbit 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 jitniżżlu fir-Registru jiġu protetti mill-qrati, li jfisser li hadd ma jista' jiċċaħħad minnhom sakemm ma jkunx hemm sentenza fi proċeduri legali li jinvolvu s-sid rreġistrat 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 imniżżla 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-Registratur 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:

1. **Negattiv**- kull haġa li ma tkunx irreġistrata ma taffettwax lil dawk li jiffirmaw kuntratt, li jkunu qed jistrieħu fuq dak li jkun imniżżel fir-Registru.
2. **Pozittiv** – ikun hemm preżunzjoni doppja fil-kontenut tar-registru:
 - **Il-prinċipju tal-Legittimità** – 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 b'ħall-applikazzjoni biex jiġi rreġistrat wirt minn werriet wieħed, biex jiġu korretti xi difetti jew biex jiġi rreġistrat b'mod provviżorju self biex jinbnew jew jisewwew 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-preżentazzjoni tad-dokument issir fir-Registru u ssir iskrizzjoni tal-preżentazzjoni fil-ġurnal, li tkun valida għal sittin jum tax-xogħol.

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

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

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

Jekk ir-Registratur jinnota li jkun hemm difett fid-dokument huwa jiddeċiedi li ma jirreġistrahx. Id-deċiżjoni tar-Registratur għandha tindika fil-Fatti u Prinċipji Legali, ir-raġunijiet għaliex id-dokument ma jkunx ġie rreġistrat. Id-deċiżjoni għandha tiġi nnotifikata lill-persuna li tipprezenta d-dokument u lin-nutar li jkun awtorizza l-d-dokument, jew lill-qrati jew lill-awtorità amministrattiva li jkunu ħarġuh. Ir-Registratur jestendi awtomatikament l-iskrizzjoni tal-preżentazzjoni b'sittin jum ieħor mill-aħħar jum li fih ikunu saru n-notifiki msemmija hawn fuq.

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

- Talba biex issir klassifikazzjoni minn Registratur ieħor.

- Prezentazzjoni ta' appell mid-deċiżjoni tar-Registatur mad-Direttorat Ġenerali tar-Registraturi 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-provinċja fejn ikun jinsab ir-Registru tal-Artijiet.

L-aċċess għar-Registru tal-Artijiet fi Spanja huwa mingħajr ħlas?

Dan jinsab stipulat fl-atti leġiżlattivi 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 leġiżlattiv ippubblikat fil-Gazzetta Uffiċjali tal-Istat. Fir-Registri tal-Artijiet kollha hemm ukoll kopja kompleta tat-tariffi kollha disponibbli għall-pubbliku. [It-Tariffi tar-Registraturi tal-Artijiet](#).

Kif tfittex fir-Registru tal-Artijiet fi Spanja

1. Interess leġittimu

Ir-Registru 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 jkun qed jaġixxu fil-qadi ta' dmirijiethom, ikollhom interess leġittimu.

2. Taqsira tal-estratt mir-registru

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

Kif tikseb taqsira tal-estratt. Hemm żewġ metodi:

- Bil-miktub. Billi titlobha personalment mir-Registru 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-Registru, li wara li jiġi pproċessat mir-Registatur 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-Registru 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-possibiltà li l-applikazzjoni għal ċertifikat issir b' mezzi elettronici, permezz ta' firma elektronika li tintagħraf mir-Registatur.

4. Kif tikkonsulta r-Registru tal-Artijiet permezz tal-Internet

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

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

- Il-websajt toffri l-possibiltà ta' ħlas permezz ta' karta tal-kreditu jekk ma tkunx abbonat jew ma jkollokx ċertifikat rikonoxxut maħruġ mill-Assoċjazzjoni tar-Registraturi:
 - "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-Registru tal-Artijiet, ir-Registru Kummerċjali, ir-Registru tal-Proprjetà Immobbli jew ir-Registru tal-Kundizzjonijiet Kuntrattwali Ġenerali. Għandek tagħzel "Dokumentazzjoni pubblika dwar l-artijiet" (Publicidad Propiedad).
- Wara aghżel il-qasam li jinteressak.

Storja tar-Registru 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-elenki tal-ipoteki. Kienu jintużaw ħafna iżda kellhom żewġ żvantaġġi prinċipali: kienu biss registri ta' piżijiet fuq il-proprjetà, mhux tas-sjeda, u kienu miżmuma b'mod kronologiku.

2. Il-leġiżlazzjoni attwali dwar l-ipoteki

Minħabba l-bidliet ekonomiċi li seħħu fis-seklu 19 kien meħtieġ urġentement 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 urġenti minħabba li l-kodiċijiet unitarji kienu falliew. Il-ħsieb kien li tiġi integrata fil-Kodiċi Ċivili li kien se jsir fil-futur. Madankollu, il-Kodiċi 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-registrazzjoni tal-ippjanifikar dwar l-użu tal-art.

3. Organizzazzjoni

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

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

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

Ir-Regjstraturi jzommu r-registri li ġejjin:

- Registri tal-Proprjetà u tal-Beni Immobbli, imsejġha b'mod ġeneriku "Registri tal-Proprjetà" (Registros de la Propiedad). Din il-pagna titratta biss ir-Registri tal-Artijiet.
- Registri tal-Proprjetà Mobbli.
- Registri Kummerċjali.
- Ir-Regjistru 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-Regjstraturi fi Spanja: <http://www.registradores.org/>
- Kif tixtri dar: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
- [It-Tariffi tar-Regjstraturi tal-Artijiet](#)
- In-numru tat-telefon għal informazzjoni ġenerali: +34 912701796

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-pagna.

L-Istati Membri responsabbli għall-ġestjoni tal-paġni tal-kontenut nazzjonali huma fil-proċess li jaġġornaw xi ftit mill-kontenut fuq dan is-sit web fid-dawl tal-ħruġ tar-Renju Unit mill-Unjoni Ewropea. Jekk is-sit ikun fih kontenut li għadu ma jirriflettix il-ħruġ tar-Renju Unit, dan mhux intenzjonat u se jiġi indirizzat.