

Kadasters in de lidstaten - Spanje



Aan de vertaling in het Nederlands wordt momenteel gewerkt.

De volgende vertalingen zijn al beschikbaar: [es](#)

Het kadaster ("Registro de la Propiedad") valt onder het ministerie van Justitie en is ondergebracht bij het directoraat-generaal Registers en notariaat van het ministerie. Het kadaster dient voor inschrijving en openbaarmaking van de eigendom van onroerende zaken en daarop gevestigde rechten, alsmede alle gerechtelijke en administratieve besluiten die daarop van invloed kunnen zijn.

Welke gegevens bevat het Spaanse kadaster?

Juridische en economische zekerheid. En in de meeste zaken is deze zekerheid onweerlegbaar.

Een aantal typische aspecten van het Spaanse kadasterstelsel wordt hieronder beschreven.

1. Doel van het kadaster

Het kadaster is opgezet voor het bijhouden van registers van de eigendom van onroerende zaken en andere daarop gevestigde zakelijke rechten.

1.1. Zakelijke rechten die geregistreerd kunnen worden

De zakelijke rechten die geregistreerd kunnen worden, zijn: eigendom, vruchtgebruik, rights of use and abode, bezwaringen, huurovereenkomsten, mortgages, recht op aflossing, and other rights in rem.

Het Spaanse kadaster is geen gesloten lijst van zakelijke rechten, maar een open lijst waarin nieuwe zakelijke rechten kunnen worden gecreëerd. In de praktijk is het echter moeilijk om nieuwe soorten rechten te creëren, aangezien deze moeten voldoen aan de structurele vereisten van zakelijke rechten, zoals urgentie en absolute werking.

1.2. Overige rechten die geregistreerd kunnen worden

Het is mogelijk andere rechten te laten opnemen in het kadaster, hoewel de ware aard daarvan niet altijd duidelijk is. De volgende rechten kunnen zo onder andere geregistreerd worden: bepalingen voor mede-eigendom, huurovereenkomsten, onderhuurovereenkomsten, overdracht en subrogatie van huurovereenkomsten voor onroerende zaken, het weer in bezit nemen van gehuurde onroerende zaken, overheidsconcessies en hypotheek daarop, handelingen in verband met gedwongen aankoop of bestuursrechtelijke procedures, rechtens toegestane verboden op toegang, of redenen voor het beëindigen van geregistreerde rechten.

En op het gebied van ruimtelijke ordening onder andere: definitieve uitvoeringsmaatregelen voor bouwvergunningen met betrekking tot bestaande gebouwen, verkoop aan gemeentes, overdracht van rechten op het gebruik van grond in steden, bepalingen voor bouwvergunningen, procedures die op het gebied van ruimtelijke ordening zijn opgestart en ingediende bezwaarschriften en de uitspraken van rechters.

1.3. Overige maatregelen

Gerechtelijke uitspraken die van invloed zijn op de handelingsbekwaamheid van natuurlijke of rechtspersonen of die voortkomen uit een akkoord met crediteuren, kunnen ook worden geregistreerd waar ze de eigendom van onroerende zaken of de zakelijke rechten daarop betreffen.

Bovendien kan het kadaster door middel van voorlopige registratie voorlopige situaties registreren die van invloed zijn op zakelijke rechten in verband met onroerende zaken. Dit betreft bijvoorbeeld procedures in verband met rechten die geregistreerd kunnen worden, inbeslagname, uitspraken die nog niet in kracht van gewijsde zijn gegaan, gerechtelijke uitspraken waarbij toegang tot een onroerende zaak wordt verboden, erfrecht en vergelijkbare maatregelen.

2. Rechtszekerheid binnen het Spaanse kadaster

Het Spaanse kadasterstelsel is absoluut een van de veiligste kadasterstelsels ter wereld.

Het is een register waarin rechten worden vastgelegd. De in het kadaster opgenomen rechten genieten gerechtelijke bescherming, hetgeen betekent dat deze rechten niemand kunnen worden ontzegd, tenzij als gevolg van een juridische procedure waarbij de geregistreerde eigenaar betrokken is, iets anders wordt beslist.

Bovendien kent het rechtsstelsel allerlei rechtsvermoedens aan de geregistreerde rechten toe, op basis van het beginsel van het gezag van het kadaster.

Indien de feitelijke situatie en de in het kadaster opgenomen situatie met elkaar in tegenspraak zijn, worden de kadastergegevens vanwege het bekendmakingsbeginsel als betrouwbaar beschouwd.

Het bekendmakingsbeginsel omvat twee kernelementen:

Het procedurele element – dit stelt geregistreerde eigenaren in staat hun geregistreerde rechten bij de rechter waar de desbetreffende rechten worden aangevochten, te verdedigen door middel van een verklaring waarin de registerbewaarder van het kadaster de geldigheid van de desbetreffende zaak zonder tegenspraak bekrachtigt. De bewijslast ligt daarom bij de persoon die het geregistreerde recht aanvecht.

Het materiële element – dat twee onderscheidenlijke dimensies kent:

1. **negatief** – iets wat niet geregistreerd is, is niet van invloed op personen die een overeenkomst aangaan waarbij ze uitgaan van de inhoud van het kadaster;
2. **positief** – de inhoud van het kadaster kent een dubbel rechtsvermoeden:
 - **het rechtmatigheidsbeginsel** – het rechtsvermoeden dat bij gebrek aan bewijs voor het tegendeel, de in het kadaster bekendgemaakte informatie waarheidsgetrouw is;
 - **het beginsel van het gezag van het kadaster** – het rechtsvermoeden *juris et de jure* dat de in het kadaster bekendgemaakte informatie juist en volledig is, d.w.z. indien aan de volgende vereisten wordt voldaan:
 1. registratie van de eigenaar die de onroerende zaak overdraagt;
 2. verkrijging tegen een tegenprestatie;
 3. de koper is zich niet bewust van een omstandigheid waardoor hetgeen in het kadaster is bekendgemaakt, ongeldig wordt (in beginsel wordt uitgegaan van goede trouw);
 4. inschrijving door de koper heeft als rechtsgevolg dat de nieuwe eigenaar volledig beschermd is onder het Spaanse registratiestelsel, zelfs indien de geregistreerde eigenaar die het recht aan de koper heeft overgedragen, niet de echte eigenaar van het recht is.

3.- Registratieprocedure

Het algemene beginsel is dat een verklaring van een bevoegde instantie nodig is voor een inschrijving in het kadaster.

Documenten kunnen bekrachtigd worden door een notaris, een rechter of een bestuurlijke instantie. Onderhandse documenten worden in uitzonderingsgevallen toegelaten, bijvoorbeeld bij een aanvraag tot inschrijving van de erfenis van een enig erfgenaam, tot het herstel van bepaalde gebreken of tot het voorlopig registreren van leningen voor het bouwen of herstellen van vaste activa.

De procedure vindt plaats op verzoek. Tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie betekent dit dat het initiatief hiervoor wordt genomen door de persoon die de inschrijving wil laten doen.

Het document moet bij het kadaster worden ingediend en er moet een aantekening van indiening worden gemaakt in het publicatieblad. Deze is 60 werkdagen geldig.

Het document kan op vijf verschillende manieren worden ingediend: elektronisch, persoonlijk, per post, per fax of via een ander kadaster. In de laatste twee gevallen moet het document persoonlijk binnen 10 werkdagen worden ingediend.

De registerbewaarder van het kadaster beoordeelt het document, onder eigen verantwoordelijkheid, binnen 15 werkdagen.

Indien hij besluit tot registratie over te gaan, wordt de inschrijving gedaan. Het document wordt vervolgens geretourneerd aan de indiener. Het is dan voorzien van een door de registerbewaarder ondertekende voetnoot ter verklaring dat het verwerkt is.

Als de registerbewaarder constateert dat het document niet aan alle eisen voldoet, zal hij besluiten het niet in het register op te nemen. In de beslissing van de registerbewaarder moet in de rubriek Feiten en Rechtsbeginselen worden aangegeven wat de redenen zijn waarom het document niet geregistreerd wordt. Van de beslissing moet kennis worden gegeven aan de indiener van

het document en de notaris die de akte bekrachtigd heeft, dan wel de rechter of bestuurlijke instantie die het document heeft afgegeven. De aantekening van indiening wordt door de registerbewaarder automatisch voor zestig dagen vanaf de laatste datum van de hierboven vermelde kennisgevingen verlengd.

Indien de bewaarder besluit een document niet te registreren, kan de desbetreffende persoon zo mogelijk het gebrek herstellen of bezwaar indienen tegen de beslissing van de registerbewaarder. Er zijn drie verschillende soorten bezwaar mogelijk:

- verzoeken om een beoordeling door een andere registerbewaarder;
- een bezwaar tegen de beslissing van de registerbewaarder indienen bij het directoraat-generaal Registers en notariaat van het ministerie. Een beslissing op het bezwaar moet binnen drie maanden worden afgegeven, anders wordt het bezwaar geacht te zijn afgewezen. Tegen de beslissing of de veronderstelde beslissing kan bezwaar worden ingesteld bij de rechter;
- een verzoek voor een mondelinge procedure indienen bij de rechtbank van eerste aanleg voor de hoofdstad van de provincie waar het kadaster zich bevindt.

Is de toegang tot het kadaster in Spanje kosteloos?

Voor de uitvoering van inschrijvingen door het kadaster zijn registerrechten verschuldigd. Dit is vastgelegd in de volgende wetgeving: derde aanvullende bepaling van Wet 8/1989 op tarieven; artikel 294 van de Hypotheekwet en de artikelen 589-619 van de Hypotheekverordening.

Deze tarieven zijn openbaar, d.w.z. dat ze vermeld staan in een officiële wet die in het Spaanse staatsblad is gepubliceerd. Een volledig afschrift van de tarieven is ook bij alle kadastralen voor het publiek beschikbaar. [Tarieven van registerbewaarders van het kadaster](#).

Hoe kan het kadaster in Spanje worden geraadpleegd?

1.- Rechtmatig belang

Het kadaster is openbaar voor wie een bekend belang heeft om de situatie van ingeschreven onroerende zaken of zakelijke rechten te verifiëren. Voor elke instantie, werknemer of ambtenaar die handelt uit hoofde van diens functie, geldt het vermoeden van een rechtmatig belang.

2.- Verkort uittreksel uit het register

Een verkort uittreksel uit het register (*nota simple*) is van zuiver informatieve aard en is geen authentieke weergave van de inhoud van de inschrijving, onverminderd de verantwoordelijkheid van de registerbewaarder.

Hoe kunt u een verkort uittreksel krijgen? Er zijn twee methoden:

- schriftelijk – u dient daarvoor persoonlijk een aanvraag in bij het desbetreffende kadaster. Kosten: 3,01 euro plus btw voor elke onroerende zaak;
- via internet – gebruik hiervoor de eerste link onderaan deze pagina. Kosten: 9,02 euro plus btw voor elke onroerende zaak.

3.- Certificaat

Een certificaat is een kopie, transcriptie of doorslag van de volledige of samengevatte informatie die in het kadaster is vervat en die na verwerking door de registerbewaarder de authentieke aard overbrengt van de hypotheeksituatie van de onroerende zaken en rechten.

Hoe u een certificaat kunt verkrijgen. Certificaten zijn alleen op schriftelijk verzoek te verkrijgen. U kunt dit verzoek persoonlijk indienen bij het desbetreffende kadaster. Kosten: 30,01 euro plus btw voor elke onroerende zaak.

Momenteel wordt echter in een aantal (maar niet alle) kadastralen de mogelijkheid geïntroduceerd elektronisch een certificaat aan te vragen met behulp van een door de registerbewaarder erkende elektronische handtekening.

4.- Het kadaster via internet raadplegen

De procedure is erg eenvoudig – u hoeft alleen maar de instructies op de onderstaande internetpagina op te volgen:

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

- De website biedt u de mogelijkheid om met een creditcard te betalen als u geen abonnee bent of als u geen erkend certificaat van het College van registerbewaarders hebt:
 - 'pagos con tarjeta': vul de gegevens van uw creditcard in en klik vervolgens op 'entrar'.
- Op deze pagina kunt u kiezen uit: het kadaster, het handelsregister, het register van roerende zaken en het register van algemene voorwaarden van overeenkomst. Selecteer 'Openbare grondarchieven'.
- Selecteer vervolgens uw interessegebied.

Geschiedenis van het kadaster in Spanje

1.- Antecedenten

Historische antecedenten van de huidige hypotheekwetgeving in Spanje zijn:

- besluit van Juana I en Karel I uit 1539 dat, zonder al teveel succes, een volkstelling en hypotheeklasten introduceerde;
- besluit van Karel III uit 1768 – liberaal besluit dat leidde tot het opzetten van hypotheekregisters. Deze werden veelvuldig gebruikt, maar ze hadden twee grote nadelen: het ging alleen maar om registers van lasten en niet van eigendom en ze werden op chronologische volgorde bijgehouden.

2.- Huidige hypotheekwetgeving

Economische veranderingen in de 19e eeuw maakten het dringend noodzakelijk een stelsel op te zetten dat zekerheid kon bieden wat betreft eigendom en overdracht van onroerende zaken, regionale betrouwbaarheid kon bieden en woekerleningen en rechtszaken kon tegengaan.

Hypotheekwet 1861. Deze wet werd als gevolg van het mislukken van unitaire wetboeken als speciale spoedmaatregel uitgevaardigd. Hij zou moeten worden opgenomen in het aankomende burgerlijk wetboek. Het burgerlijk wetboek van 1888 respecteerde echter het materiële aspect van het eigendomsrecht, dat grotendeels nog altijd in stand is gehouden in de Hypotheekwet.

Uitgebreide hervormingen. In aanvulling op diverse gedeeltelijke hervormingen werd de Hypotheekwet in 1869, 1909 en 1944-46 grondig herzien.

Uitvoeringsbepalingen

- Hypotheekverordening. Verordening van 14 februari 1947 die grotendeels gewijzigd is.
- Koninklijk besluit 1093/1997 van 4 juli 1997 over de registratie van bodembestemmingsdocumenten.

3.- Organisatie

In Spanje vallen de kadastrale registers onder het ministerie van Justitie. Alle desbetreffende zaken worden voorgelegd aan het directoraat-generaal Registers en notariaat.

Spanje is verdeeld in hypotheekdistricten (*Distritos Hipotecarios*). Elk hypotheekdistrict heeft een eigen kadaster dat wordt bijgehouden door een registerbewaarder van het kadaster.

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

De registerbewaarders houden de volgende registers bij:

- registers van grond en onroerende zaken, die generiek worden aangeduid als 'kadastrale registers' – deze pagina betreft alleen registers van grond;
- registers van roerende zaken;
- handelsregisters;
- register van algemene voorwaarden van overeenkomst.

Nuttige links:

- Directe toegang naar de informatie over onroerende zaken die is ingeschreven in de kadastrale registers. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Toegang tot de internetpagina van de Registerbewaarders van Spanje: <http://www.registradores.org/>

- Een huis kopen: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
 - [Tarieven van registerbewaarders van het kadaster](#)
 - Telefoonnummer voor algemene informatie: +34 912701796
-

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken lidstaten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. De Europese Commissie aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot informatie of gegevens in dit document. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.

Laatste update: 12/06/2020