

A tradução deste texto para português está em curso.

español

Traduções já disponíveis nas seguintes línguas: [es](#).

Swipe to change

Registos prediais nos países da UE

Espanha

O Registo Predial é um registo dependente do Ministério da Justiça, sendo a sua gestão da competência da Direção-Geral dos Registos e do Notariado (Dirección General de los Registros y del Notariado). O Registo é utilizado para inscrever e dar publicidade à propriedade dos bens imóveis e aos direitos que sobre eles incidem, bem como às resoluções judiciais ou administrativas que os possam afectar.

O que oferece o Registo Predial em Espanha?

Segurança jurídica e económica. E, na maioria dos casos, esta segurança é irrefutável.

Em seguida, descrevem-se alguns dos aspetos mais característicos do Registo Predial de Espanha.

1. Objeto do Registo Predial

O Registo Predial tem como objetivo a inscrição da propriedade e dos demais direitos reais sobre bens imóveis.

1.1. Direitos reais suscetíveis de ser inscritos

Os direitos reais passíveis de inscrição são: propriedade, usufruto, direitos de uso e de residência, servidão, locação, hipotecas direito de resgate, e outros direitos reais.

O Registo Predial espanhol não configura uma lista fechada de direitos reais, mas admite um sistema de «número aberto» que permite a criação de direitos reais. Não obstante, na prática, torna-se difícil a criação de novas figuras de direitos reais, uma vez que estes teriam de reunir os requisitos estruturais dos direitos reais, tais como o efeito imediato e o caráter absoluto.

1.2. Outros direitos suscetíveis de ser inscritos

O Registo Predial permite a inscrição de outros direitos, embora a sua verdadeira natureza nem sempre seja clara. Assim, são passíveis de inscrição os seguintes registos: os estatutos da propriedade horizontal, os contratos de arrendamento, subarrendamento, transferência e cessação de contratos de arrendamento referentes a imóveis, direito de retorno de imóveis arrendados, concessões administrativas e hipotecas sobre as mesmas, atos relacionados com expropriações forçadas ou processos administrativos, proibições de acesso permitidas por lei ou motivos que justifiquem a extinção de direitos inscritos, entre outros.

E no domínio urbanístico: atos definitivos de execução do planeamento que afetem imóveis existentes, vendas a administrações municipais, transferência do licenciamento urbanístico, condições das licenças urbanísticas, processos instaurados no domínio urbanístico e interposição de recursos e decisões judiciais, entre outros.

1.3. Outras medidas

Também podem ser inscritas as decisões judiciais que afetem a capacidade das pessoas singulares e coletivas e as que resultem de acordos com credores, sempre que digam respeito à propriedade de bens imóveis ou a direitos reais sobre os mesmos.

Além disso, através do denominado «registo provisório», podem ser inscritas no Registo situações provisórias que afetem direitos reais sobre bens imóveis. A título de exemplo, ações judiciais em matéria de direitos passíveis de inscrição, decisões de confisco, decisões não definitivas, proibições de acesso ordenadas judicialmente, direito hereditário e atos semelhantes.

2. Segurança jurídica no Registo Predial espanhol

O sistema de Registo espanhol pode ser comparado aos mais seguros do mundo.

Trata-se de um Registo de direitos. Os direitos inscritos no Registo são protegidos pelos tribunais, ou seja, ninguém pode ser privado desses direitos, salvo decisão judicial em contrário no âmbito de um processo em que o titular inscrito seja parte.

Além disso, o ordenamento jurídico espanhol atribui aos direitos inscritos uma série de pressupostos legais com base no princípio da fé pública registral.

O princípio da publicidade, em caso de conflito entre a realidade e o conteúdo do Registo, privilegia a fiabilidade das declarações inscritas no Registo.

O princípio da publicidade contém dois elementos fundamentais:

O elemento processual – segundo o qual os titulares inscritos podem fazer valer os seus direitos inscritos perante os tribunais que estão a apreciar a matéria, através de uma certidão emitida pelo conservador do Registo comprovativa da vigência do assento sem qualquer contradição. O ónus da prova recairá, por conseguinte, sobre quem põe em causa o direito inscrito.

O elemento substantivo – em relação ao qual há que distinguir duas dimensões:

Negativa – tudo o que não está inscrito não afeta as partes que celebrem de boa fé um contrato na convicção da veracidade dos elementos do Registo.

Positiva – decorre do conteúdo registral uma dupla presunção:

Princípio de legitimização – a presunção, na falta de prova em contrário, da veracidade da informação publicada no Registo.

Princípio da fé pública registral – a presunção *juris et de jure* de que a informação publicada no Registo é exata e completa, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

1. Inscrição do sujeito que transfere o título de propriedade.
2. Aquisição a título oneroso.
3. Desconhecimento por parte do comprador de alguma circunstância que invalide o que está publicado no Registo (boa fé que, em princípio, se presume).
4. Inscrição, por parte do comprador. Em termos legais, o novo titular fica totalmente protegido pelo sistema registral espanhol, mesmo que o titular inscrito que lhe tiver transmitido o direito não seja o verdadeiro titular desse direito.

3. Procedimento de Registo

O princípio geral é o da necessidade de certificação pública para efeitos de inscrição no Registo Predial. Os documentos podem ser validados por notários, tribunais ou autoridades administrativas. Os documentos privados só são admitidos em casos excecionais, como por exemplo os pedidos de inscrição de herança de um único herdeiro, para corrigir determinadas incorreções ou proceder ao registo provisório de empréstimos para construção ou reparação de ativos.

O procedimento deve ser solicitado. Por conseguinte, salvo em casos excecionais, é iniciado pelo interessado em obter a inscrição. O documento deve ser apresentado no Registo procedendo-se a um assento de apresentação no Livro Diário, que é válido durante sessenta dias úteis. A apresentação pode ser efetuada de cinco maneiras: por via eletrónica, presencialmente, por correio, fax ou através de outro Registo Predial. Nestes últimos dois casos, o documento deve ser apresentado pessoalmente no prazo de dez dias úteis. O conservador do Registo procederá à classificação do documento, sob sua responsabilidade, no prazo de quinze dias úteis. Se decidir inscrever o documento, é efetuada a inscrição. O documento é posteriormente devolvido ao apresentante, com uma breve nota de que foi despachado, assinada pelo conservador.

Se o conservador verificar alguma incorreção no documento poderá decidir não proceder à inscrição. A decisão do conservador deve indicar os factos e fundamentos jurídicos que o levaram a não inscrever o documento. A decisão deve ser notificada ao apresentante do documento e ao notário que autorizou o ato ou às autoridades judiciais ou administrativas que emitiram o documento. O assento de apresentação é automaticamente prorrogado pelo conservador do Registo pelo prazo de sessenta dias a contar da data da última das notificações referidas.

Se o conservador decidir não inscrever um documento, o interessado pode optar por corrigir a incorreção, se possível, ou recorrer da decisão do conservador do Registo. Podem ser interpostos três tipos de recursos diferentes:

Pedido de classificação por outro conservador.

Interposição de recurso da decisão do conservador para a Direção-Geral dos Registos e do Notariado. A decisão de recurso deve ser proferida no prazo de três meses. Se não o for, considerar-se-á que o pedido de recurso foi indeferido. Pode ser interposto recurso da decisão, ou presumida decisão, para os tribunais.

Apresentação de pedido de audiência perante o tribunal de primeira instância da capital da província em que está estabelecido o Registo Predial.

O acesso ao Registo Predial é gratuito?

O acesso ao Registo Predial em Espanha não é gratuito, conforme estabelecido nos seguintes atos legislativos: a terceira disposição adicional da Lei 8 /1989 relativa a emolumentos; o artigo 294.º da Lei Hipotecária e os artigos 589.º a 619.º do Regulamento Hipotecário.

Os emolumentos dos conservadores do Registo Predial foram aprovados pelo Real Decreto 1427/1989. Estes emolumentos são públicos, uma vez que constam de um ato legislativo oficial publicado no Boletim Oficial do Estado. Além disso, em todos os Registos Prediais, encontra-se disponível ao público um exemplar completo dos emolumentos. [Emolumentos dos Conservadores do Registo Predial.](#)

Como consultar o Registo Predial em Espanha?

1. Interesse legítimo

Os Registos Prediais são públicos para quem tiver um interesse legítimo em averiguar a situação dos bens imóveis ou direitos reais inscritos. Presume-se que qualquer autoridade, empregado ou funcionário público tenha esse interesse em razão do respetivo cargo ou funções.

2. Extrato do registo

A certidão de registo simples («nota simple») tem um valor meramente informativo e não dá fé do conteúdo dos assentos, sem prejuízo da responsabilidade do conservador do Registo.

Existem dois meios de requerer, e obter, uma certidão simples:

Por escrito, em papel, mediante pedido presencial no Registo Predial competente. Custo: 3,01 EUR acrescidos de IVA, para cada imóvel.

Na Internet, através da primeira ligação indicada no final da página. Custo: 9,02 EUR acrescidos de IVA, para cada imóvel.

3. Certificação

As certidões são cópias, transcrições ou transferências, completas ou simples, do conteúdo das informações do Registo que, após tratamento profissional pelo conservador, constituem o único meio de autenticar fielmente a situação hipotecária dos imóveis e dos direitos.

Como obter uma certidão. As certidões só podem ser obtidas mediante pedido por escrito. Pode apresentar o pedido pessoalmente no Registo Predial competente. Custo: 30,01 EUR acrescidos de IVA, para cada imóvel.

Não obstante, atualmente está a ser introduzida nos Registos Prediais, mas não em todos, a possibilidade de solicitar e obter certidões por via eletrónica, mediante assinatura eletrónica reconhecida pelo conservador.

4. Consulta do Registo Predial através da Internet

O procedimento é muito simples: basta seguir as indicações da seguinte página:

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

A página permite o pagamento com cartão de crédito, caso não se trate de um utilizador autorizado ou de um titular de certidão reconhecida pela Associação Profissional de Conservadores de Registo:

– «Pagamentos com cartão». Introduzir os dados do cartão de crédito e clicar em «Entrar».

Esta página permite o acesso a várias opções: Registo Predial, Registo de Empresas, Registo de Bens Móveis ou o Registo de Condições Gerais de Contratação. Deve selecionar «Registos prediais públicos».

E escolher o domínio do seu interesse.

História do Registo Predial em Espanha

1. Antecedentes

Os antecedentes históricos da legislação hipotecária em vigor em Espanha são os seguintes:

A «Pragmática» de Joana I e Carlos I, de 1539, que introduziu, embora sem grande êxito, os Registos de Tributos, Censos e Hipotecas.

A «Pragmática» de Carlos III, de 1768. Decreto Liberal que criou as listagens hipotecárias. Embora amplamente utilizadas, apresentavam dois inconvenientes principais: tratava-se apenas de um registo de encargos, e não de propriedade, e eram mantidas por ordem cronológica.

2. Legislação hipotecária em vigor

A evolução da situação económica no século XIX tornou urgente a necessidade de criar um sistema capaz de garantir a segurança da titularidade e transferência de bens imóveis, fomentar a confiança a nível regional e evitar casos de usura e prevenir processos judiciais.

Lei Hipotecária de 1861. Esta lei foi promulgada como medida legislativa urgente e especial em consequência do fracasso da codificação unitária, prevendo-se a sua integração no futuro Código Civil. Contudo, o Código Civil de 1888 respeitou o elemento substantivo da legislação imobiliária, grande parte da qual consta ainda da Lei Hipotecária.

Reformas globais. A Lei Hipotecária foi objeto de reformas globais em 1869, 1909 e 1944-46, bem como de várias reformas parciais.

Disposições de execução

Regulamento Hipotecário. Decreto de 14 de fevereiro de 1947, alterado em muitas das suas disposições.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julho de 1997, relativo à inscrição de documentos de planeamento urbanístico.

3. Organização

Em Espanha, o Registo Predial é tutelado pelo Ministério da Justiça, sendo a sua gestão da competência da Direção-Geral dos Registos e do Notariado.

O território espanhol está dividido em zonas denominadas Distritos Hipotecários. Cada Distrito Hipotecário possui o respetivo Registo Predial que é mantido por um conservador.

Em Espanha, todos os conservadores de Registo são membros da Associação Profissional de Conservadores de Registo Predial, de Registo de Empresas e de Registo de Bens Móveis de Espanha.

Os conservadores dos Registos mantêm os seguintes registos:

Registo Predial e de Bens Móveis, geralmente denominado «Registo Predial». Esta página trata apenas dos conservadores do Registo Predial.

Registos de Bens Móveis.

Registos de Empresas.

Registo de Condições Gerais de Contratação.

Ligações úteis

Acesso direto a informações sobre bens inscritos no Registo Predial. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>

Acesso à página dos conservadores de Registos de Espanha: <https://www.registradores.org>

Aquisição de habitação: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>

Emolumentos dos Conservadores do Registo Predial

Telefone para obter informações de carácter geral: +34 912701796

Última atualização: 26/02/2024

As diferentes versões linguísticas desta página são da responsabilidade dos respetivos Estados-Membros. As traduções da versão original são efetuadas pelos serviços da Comissão Europeia. A entidade nacional competente pode, no entanto, ter introduzido alterações no original que ainda não figurem nas respetivas traduções. A Comissão Europeia declina toda e qualquer responsabilidade quanto às informações ou aos dados contidos ou referidos neste documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.