

Katastre nehnuteľností v členských štátoch - Španielsko



Na preklade zobrazenej jazykovej verzie v súčasnosti pracujeme.

Nová verzia bola zatiaľ preložená do týchto jazykov: [es](#).

Kataster nehnuteľností je register, ktorý podlieha ministerstvu spravodlivosti a ktorého záležitosti sú zverené Generálnemu riaditeľstvu pre registre a notárske služby. Tento register sa používa na zápis a zverejnenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a práv súvisiacich s týmto majetkom, ako aj súdnych alebo správnych rozhodnutí, ktoré by sa mohli týkať tohto majetku.

Aké informácie obsahuje španielsky kataster nehnuteľností?

Právna a ekonomická istota. Vo väčšine prípadov je táto istota nezvratná.

Niektoré z najtypickejších aspektov španielskeho systému katastra nehnuteľností sú opísané nižšie.

1. Účel katastra nehnuteľností

Účelom katastra nehnuteľností je registrácia vlastníctva a ostatných vecných práv k nehnuteľnému majetku.

1.1. Vecné práva, ktoré je možné zaregistrovať

Medzi vecné práva, ktoré je možné zaregistrovať, patria: vlastníctvo, užívacie právo, právo na užívanie a pobyt, zaťaženie, prenájom, hypotéku právo na splatenie, a iné vecné práva.

Španielsky kataster nehnuteľností nie je uzavretý zoznam vecných práv, ale systém „numerus opertus“, v rámci ktorého možno vytvárať vecné práva. V praxi je však ťažké vytvoriť nové typy práv, pretože by museli spĺňať štruktúralne požiadavky vecných práv, ako sú bezprostrednosť a úplnosť.

1.2. Ostatné práva, ktoré je možné zaregistrovať

Do katastra nehnuteľností je možné zaznamenať aj iné práva, aj keď ich skutočná povaha nie je vždy zrejmalá. Takýmto spôsobom možno zaregistrovať: štatút spoluvlastníctva, prenájom, ďalší prenájom, prevody a subrogácie prenájmov týkajúcich sa nehnuteľného majetku, opätovné nadobudnutie prenajatého majetku, administratívne koncesie a hypotéky na ne, činnosti týkajúce sa povinného nákupu alebo správneho konania, zákaz prístupu povolený zákonom alebo dôvody pre ukončenie registrovaných práv, okrem iného.

V oblasti územného plánovania: vykonávacie opatrenia pre konečné plánovanie ovplyvňujúce existujúce budovy, predaj mestským orgánom, prevod práv na užívanie mestskej pôdy, podmienky pre stavebné povolenie, konanie začaté v oblasti územného plánovania, podané odvolania a rozhodnutia súdu, okrem iného.

1.3. Ostatné opatrenia

Súdne rozhodnutia ovplyvňujúce schopnosť fyzických alebo právnických osôb a rozhodnutia vyplývajúce z dohody s veriteľmi možno takisto zaregistrovať, ak sa týkajú vlastníctva nehnuteľnosti alebo vecných práv k tejto nehnuteľnosti.

Prostredníctvom dočasnej registrácie možno do registra zaznamenať predbežné situácie, ktoré ovplyvňujú vecné práva k nehnuteľnosti. Napríklad konania týkajúce sa registrovaných práv, konfiškácie, rozhodnutí, ktoré zatiaľ nenadobudli právoplatnosť, súdnych príkazov zakazujúcich prístup k majetku, dedičského práva a podobných opatrení.

2. Právna istota v španielskom katastri nehnuteľností

Systém španielskeho registra je rozhodne jedným z najbezpečnejších na svete.

Je to register práv. Práva zaznamenané do registra sú chránené súdmi, čo znamená, že nikoho nemožno zbaviť týchto práv, pokiaľ sa v právnom konaní s registrovaným vlastníkom nerozhodne inak.

Právny systém navyše pripisuje registrovaným právam sériu právnej domnienky, ktorá vychádza zo zásady právomoci registra.

V prípade konfliktu medzi súčasným stavom a stavom zaznamenaným v registri sa z dôvodu zásady uverejnenia považuje za spoľahlivé vyhlásenie v registri.

Zásada uverejnenia má dva kľúčové prvky:

Procesný prvok – pričom registrovaní vlastníci môžu svoje registrované práva brániť na súde, ktorý v danej veci pojednáva, a to prostredníctvom osvedčenia od registrujúceho úradníka, ktorý jednoznačne potvrdzuje platnosť danej veci. Dôkazné bremeno preto pripadá na osobu, ktorá registrované právo napadla.

Hmotno-právny prvok – ktorý má dva odlišné rozmery:

1. **Negatívny** – to, čo nebolo zaregistrované, nemá vplyv na tých, ktorí uzatvorili zmluvu so zreteľom na obsah registra.
2. **Pozitívny** – o obsahu registra existuje dvojité predpoklad:
 - **Zásada legitímnosti** – predpoklad v prípade neexistencie protichodného dôkazu, že informácie uverejnené v registri sú pravdivé.
 - **Hlavný orgán registra** – predpoklad *juris et de jure*, že informácie uverejnené v registri sú presné a úplné, t. j. ak boli splnené nasledujúce požiadavky:
 1. Registrácia vlastníka, ktorý prevádza majetok.
 2. Odplatné nadobudnutie.
 3. Kupujúci si nie je vedomý okolností, ktorá anuluje informácie uvedené v registri (dobrá viera sa v zásade predpokladá).
 4. Záznam kupujúceho; vytvára právny účinok, že nový vlastník je plne chránený španielskym systémom registrácie, dokonca aj vtedy, ak registrovaný vlastník, ktorý na neho previedol právo, nie je skutočným vlastníkom práva.

3. Konanie o zápise

Všeobecnou zásadou je, že na pridávanie záznamov do katastra nehnuteľností je potrebná verejná certifikácia. Dokumenty môžu overiť notári, súdy alebo administratívne orgány. Vo výnimočných prípadoch sú prípustné súkromné dokumenty, napr. žiadosť o zaregistrovanie dedičstva jedného dediča, o úpravu určitých chýb alebo o predbežnú registráciu pôžičiek na výstavbu alebo opravu investičného majetku.

O tento proces je potrebné požiadať. To znamená, že za iných ako výnimočných okolností oň požiada osoba, ktorá chce pridať záznam.

Dokument je potrebné predložiť do registra a tento záznam uviesť vo vestníku, pričom jeho platnosť je 60 pracovných dní.

Dokument je možné predložiť jedným z piatich spôsobov: elektronicky, osobne, poštou, faxom alebo prostredníctvom iného katastra nehnuteľností. V posledných dvoch prípadoch sa dokument musí predložiť osobne do 10 pracovných dní.

Registrujúci úradník dokument v rámci svojej zodpovednosti klasifikuje do pätnástich pracovných dní.

Ak sa ho rozhodne zaregistrovať, urobí sa záznam. Dokument sa následne vráti osobe, ktorá ho predložila, s poznámkou pod čiarou, podpísanou registrujúcim úradníkom, v ktorej sa uvádza, že bol spracovaný.

Ak registrujúci úradník zistí v dokumente chybu, nezaregistruje ho. Registrujúci úradník by mal vo svojom rozhodnutí v časti fakty a právne zásady uviesť dôvod nezaregistrovania dokumentu. Toto rozhodnutie musí byť oznámené osobe, ktorá dokument predložila, a notárovi, ktorý ho overil, alebo súdu alebo správnomu orgánu, ktorý dokument vydal. Registrujúci úradník podanie záznamu automaticky predĺži o 60 dní od posledného dátumu uvedeného oznámenia.

Ak sa registrujúci úradník rozhodne dokument nezaregistrovať, príslušná osoba môže buď napraviť chybu, ak je to možné, alebo sa proti rozhodnutiu registrujúceho úradníka odvolať. Odvolanie je možné podať tromi rôznymi spôsobmi:

- žiadosťou o klasifikáciu iným registrujúcim úradníkom,
- podaním odvolania proti rozhodnutiu registrujúceho úradníka na generálnom riaditeľstve registrov a notárskych služieb; rozhodnutie o podaní odvolania by sa malo prijať do troch mesiacov, v opačnom prípade sa toto odvolanie bude považovať za zamietnuté. Odvolanie je možné podať na súde proti rozhodnutiu alebo predpokladanému rozhodnutiu,
- podaním žiadosti o ústne konanie na súde prvého stupňa v hlavnom meste kraja, v ktorom sa kataster nehnuteľností nachádza.

Je prístup do katastra nehnuteľností v Španielsku bezplatný?

Prístup do obchodného registra v Španielsku nie je bezplatný. Je to stanovené v nasledujúcich legislatívnych aktoch: tretie dodatkové ustanovenie zákona č. 8/1989 o poplatkoch; článok 294 zákona o hypotékach a články 589 – 619 nariadenia o hypotékach.

Poplatky registrujúceho úradníka na katastri nehnuteľností boli schválené kráľovským dekrétom č. 1427/1989. Tieto poplatky sú verejné, t. j. sú uvedené v oficiálnom legislatívnom akte uverejnenom v štátnom úradnom vestníku. Úplný zoznam poplatkov je verejnosti dostupný vo všetkých katastroch nehnuteľností. [Poplatky registrujúceho úradníka na katastri nehnuteľností](#).

Ako vyhľadávať v katastri nehnuteľností v Španielsku?

1. Legitímny záujem

Predpokladá sa, že legitímny záujem má každý orgán, zamestnanec alebo štátny úradník, ktorý koná z moci svojho úradu.

2. Skrátený výpis z katastra

Skrátený výpis z registra (*nota simple*) má čisto informačný charakter a autenticky neodráža obsah záznamu bez toho, aby to malo vplyv na zodpovednosť registrujúceho úradníka.

Ako získať skrátený výpis. Existujú dva spôsoby:

- Písomne: požiadate oň osobne príslušný kataster nehnuteľností. Náklady: 3,01 EUR plus DPH za každú nehnuteľnosť.
- Cez internet: prostredníctvom prvého odkazu v spodnej časti tejto stránky. Náklady: 9,02 EUR plus DPH za každú nehnuteľnosť.

3. Certifikácia

Osvedčenie je kópia, prepis alebo opis, či už v úplnej alebo súhrnnej forme, obsahu informácií uvedených v registri, ktoré sú potom, ako ich spracuje registrujúci úradník, autentickým záznamom o stave hypotéky na nehnuteľnostiach a právach.

Ako získať osvedčenie. Osvedčenia možno získať len na základe písomnej žiadosti. Túto žiadosť môžete podať osobne na príslušnom katastri nehnuteľností. Náklady: 30,01 EUR plus DPH za každú nehnuteľnosť.

V niektorých katastroch nehnuteľností (nie však vo všetkých) sa zavádza možnosť požiadať o osvedčenie elektronickým spôsobom pomocou elektronického podpisu, ktorý overí registrujúci úradník.

4. Nahliadnutie do katastra nehnuteľností cez internet

Tento proces je veľmi jednoduchý – stačí sa pridržiavať pokynov na webovej stránke uvedenej nižšie:

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

- Webová stránka vám ponúka možnosť platby kreditnou kartou, ak nie ste predplatiteľom alebo nemáte osvedčenie schválené Združením registrujúcich úradníkov:
 - „platba kartou“. Následne musíte zadať údaje vašej kreditnej karty a kliknúť na tlačidlo „Enter“.
- Na tejto stránke si môžete vybrať medzi: katastrom nehnuteľností, obchodným registrom, registrom hnuiteľného majetku alebo registrom všeobecných zmluvných podmienok. Mali by ste vybrať „Verejné záznamy z katastra nehnuteľností“.
- Vyberte oblasť svojho záujmu.

História katastra nehnuteľností v Španielsku

1. Predchádzajúce záznamy

Medzi historické záznamy o súčasných právnych predpisoch týkajúcich sa hypoték v Španielsku patria:

- dekrét Juana I. a Karola I. z roku 1539, ktorým sa, aj keď bez veľkého úspechu, zaviedlo sčítanie ľudu a hypotekárne poplatky,
- dekrét Karola III z roku 1768; rozsiahly dekrét, ktorým sa stanovili hypotekárne výpisy. Tie sa vo veľkej miere využívali, ale mali dve hlavné nevýhody: boli to iba registre poplatkov, nie vlastníctva, a viedli sa v chronologickom poradí.

2. Súčasné právne predpisy týkajúce sa hypoték

V dôsledku hospodárskych zmien v 19. storočí bolo naliehavo potrebné vytvoriť systém, ktorý by mohol poskytovať istotu v súvislosti s vlastníctvom a prevodom nehnuteľného majetku, podporovať regionálnu spoľahlivosť a zabrániť úžerníctvu a predchádzať právnym konaniam.

Zákon o hypotékach z roku 1861. Tento zákon bol schválený ako mimoriadne naliehavé legislatívne opatrenie v dôsledku porušenia jednotnej kodifikácie. Jeho účelom bolo jeho zahrnutie do budúceho občianskeho zákonníka. Občiansky zákonník z roku 1888 však rešpektoval vecný aspekt majetkového práva, z ktorého veľká časť sa ešte stále nachádza v zákone o hypotékach.

Komplexné reformy. – V zákone o hypotékach z rokov 1869, 1909 a 1944 – 46 sa okrem niekoľkých čiastočných reforiem uskutočnili rozsiahle reformy.

Vykonávacie ustanovenia

- nariadenie o hypotékach; dekrét zo 14. februára 1947, ktorý bol už do veľkej miery zmenený a doplnený,
- kráľovský dekrét č. 1093/1997 zo 4. júla 1997 o registrácii dokumentov týkajúcich sa územného plánovania.

3. Organizácia

Kataster nehnuteľností v Španielsku patrí pod ministerstvo spravodlivosti. Všetky záležitosti, ktoré sa ho týkajú, sa postupujú generálnemu riaditeľstvu registrov a notárskych služieb.

Španielsko je rozdelené do oblastí nazývaných územia vymedzené na účely hypotekárnych úverov (*Distritos Hipotecarios*). Každé územie vymedzené na účely hypotekárnych úverov má zodpovedajúci kataster nehnuteľností, ktorý vedie registrujúci úradník.

Všetci registrujúci úradníci v Španielsku sú členmi Združenia registrujúcich úradníkov pre kataster nehnuteľností, obchodný register a register hnutel'ného majetku.

Registrujúci úradníci vedú nasledujúce registre:

- register pôdy a majetku, ktorý sa vo všeobecnosti nazýva kataster nehnuteľností. Na tejto stránke nájdete informácie len o katastri nehnuteľností,
- register hnutel'ného majetku,
- obchodný register,
- register všeobecných zmluvných podmienok.

Užitočné odkazy

- Priamy prístup k informáciám o nehnuteľnostiach uvedených v katastri nehnuteľností. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Prístup k webovej stránke registrujúceho úradníka v Španielsku: <http://www.registradores.org/>
- Kúpa domu: http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp
- [Poplatky](#) registrujúceho úradníka na katastri nehnuteľností
- Telefónne číslo, na ktorom získate všeobecné informácie: +34 912701796

Obsah pôvodných vnútroštátnych jazykových verzí na tejto webovej lokalite spravujú príslušné členské štáty. Preklady týchto textov zabezpečila Európska komisia. V prekladoch preto ešte môžu chýbať možné úpravy pôvodných textov, ktoré neskôr vykoná príslušný štátny orgán členského štátu. Európska komisia vylučuje akúkoľvek zodpovednosť za akékoľvek informácie alebo údaje obsiahnuté alebo uvedené v tomto dokumente. Právne normy v oblasti autorských práv členského štátu zodpovedných za túto stránku nájdete v právnom oznámení.

Členské štáty zodpovedné za spravovanie stránok s národným obsahom práve aktualizujú časť obsahu na tomto webovom sídle vzhľadom na vystúpenie Spojeného kráľovstva z Európskej únie. Ak sa na stránkach nachádza obsah, v ktorom sa táto skutočnosť ešte nezohľadnila, nejde o zámer a čoskoro dôjde k náprave.

Posledná aktualizácia: 12/06/2020