Na překladu do jazyka, ve kterém se vám stránka právě zobrazuje, zatím pracujeme.

španělština

K dispozici jsou již tyto aktualizované překlady: es

Swipe to change

Katastry nemovitostí v zemích EU

Španělsko

Rejstřík nemovitostí spadá pod ministerstvo spravedlnosti a správou jeho záležitostí je pověřeno Generální ředitelství rejstříků a notářství. Tento rejstřík je určený pro zápis a zveřejňování vlastnických a jiných věcných práv k nemovitému majetku a dále soudních nebo správních rozhodnutí, která se mohou tohoto majetku týkat.

Jaké informace nabízí španělský rejstřík nemovitostí?

Právní a hospodářská jistotu, přičemž ve většině případů je tato jistota nevyvratitelná.

Níže jsou popsány některé charakteristické aspekty systému španělského rejstříku nemovitostí.

1. Účel rejstříku nemovitostí

Účelem rejstříku nemovitostí je evidovat vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

1.1. Věcná práva, která lze zapsat

Věcná práva, která lze zapsat jsou: vlastnictví, usufructus, právo užívací a právo na bydlení, věcná břemena, nájmy, hypotéky předkupní právo, a další věcná práva.

Španělský rejstřík nemovitostí není uzavřený seznam věcných práv, ale systém *numerus opertus*, ve kterém lze věcná práva vytvářet. V praxi je však složité vytvářet nové druhy věcných práv, protože nová práva musí splňovat strukturální požadavky na věcná práva, tj. být bezprostřední a absolutní.

1.2. Jiná práva, která lze zapsat

V rejstříku nemovitostí je možné zapsat jiná práva, není však vždy jasné, jaká je jejich skutečná povaha. Lze mimo jiné zapsat: stanovy upravující spoluvlastnictví, nájmy, podnájmy, převody a subrogace nájmů nemovitostí, zpětné získání pronajaté nemovitosti, správní koncese a zástavy na nich váznoucí, úkony související s nuceným prodejem nebo správním řízením, zákonné zákazy vstupu, nebo důvody zániku zapsaných práv.

V oblasti územního plánování také kromě jiného: konečná prováděcí opatření, která mají vliv na stávající stavby, prodeje orgánům samosprávy, převod práv na užívání městských pozemků, podmínky pro územní plánování, územní řízení, a opravné prostředky a soudní rozhodnutí.

1.3. Další opatření

Soudní rozhodnutí, která se dotýkají právní způsobilosti fyzických nebo právnických osob, a lze rovněž zapsat rozhodnutí vyplývající z dohod s věřiteli, ať již souvisí s vlastnictvím nemovitosti nebo s věcnými právy k ní.

Kromě toho může rejstřík nemovitostí za pomoci prozatimního zápisu evidovat provizorní stavy, které ovlivňují věcná práva k dané nemovitosti. Například řízení o zápisu práv, která lze zapsat, konfiskace, nepravomocná rozhodnutí, předběžná opatření soudu zakazující vstup do nemovitosti, dědická práva a podobná opatření.

2. Právní jistota ve španělský rejstřík nemovitostí

Španělský rejstřík nemovitostí je jistě jedním z nejbezpečnějších na světě.

Jde o rejstřík práv. Práva zanesená do rejstříku požívají soudní ochrany, což znamená, že nikdo nemůže být těchto práv zbaven, nerozhodne-li o tom soud řízení za účasti oprávněné osoby.

Právní systém má navíc několik právních domněnek týkajících se zapsaných práv, které jsou založeny na autoritě rejstříku.

V případě rozporu mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v rejstříku, se na zápis v rejstříku pohlíží jako na věrohodný z důvodu zásady publicity.

Zásadu publicity tvoří dva základní prvky:

Procesní prvek – zapsaný vlastník může bránit svá zapsaná práva u soudu tím, že předloží výpis z rejstříku dokládající jejich nespornou platnost. Důkazní břemeno leží na osobě, která zpochybňuje zapsané právo.

Hmotný prvek – s dvěma rozměry:

Negativní- nic, co není zapsáno, nemá vliv na osoby uzavírající smlouvu, které se spoléhají na obsah rejstříku.

Pozitivní – ve správnost obsahu rejstříku svědčí dvě domněnky:

Zásada legitimity – není-li prokázáno jinak, považují se informace v rejstříku za pravdivé.

Zásada autority rejstříku – domněnka *juris et de jure* , že informace zveřejněné v rejstříku jsou přesné a úplné, tj. jsou splněny tyto požadavky:

1. vlastníka, který převádí nemovitost, byl zapsán
2. došlo k přijetí protiplnění.
3. kupující si není vědom okolností, které zneplatňují zápis v rejstříku (dobrá víra je v zásadě předpokládána).
4. zápis vlastnického práva kupujícího vytváří právní účinky, přičemž nový vlastník je plně chráněn španělským systémem zápisu práva, a to i když převádějící vlastník nebyl skutečným vlastníkem.

3. Zápis

Základní zásadou je, že pro zápis do rejstříku nemovistostí se vyžaduje veřejné ověření. Listiny musí být ověřeny notářem, soudem nebo správními orgány. Soukromé listiny jsou ve výjimečných případech připuštěny, např. návrh zápisu dědictví výlučného dědice, žádosti o opravu některých chyb, nebo prozatímní zápis půjčky na výstavbu nebo opravu pevných staveb.

Řízení se zahajuje na návrh. To znamená, že vyjma výjimečný případů, řízení zahajuje návrhem osoba, která žádá o provedení zápisu.

Písemnosti se podávají rejstříku a oznámení o zápisu se zveřejní ve věstníku, přičemž platí po dobu 60 pracovních dnů.

Písemnosti lze překládat pěti způsoby: elektronicky, osobně, poštou, faxem nebo prostřednictvím jiného rejstříku nemovitostí. V posledních dvou uvedených případech se podání musí osobně doplnit do deseti pracovních dnů.

Registrátor v rámci své odpovědnosti má na rozhodnutí o zápisu písemnosti patnáct pracovních dnů.

Pokud se rozhodne provést zápis, zápis provede. Poté písemnost vrátí osobě, která ji předložila s vyznačením, že registrátor provedl zápis.

Pokud registrátor shledá nedostatky u písemnosti, může rozhodnout o tom, že zápis neprovede. Rozhodnutí registrátora by obecně mělo uvádět důvod zamítnutí zápisu. Toto rozhodnutí se poté doručí osobě, která písemnost předložila, a notáři, který ji ověřil, nebo soudu či správnímu orgán, který ji vydal. Oznámení o navrhovaném zápisu se automaticky prodlouží na 60 dnů od data výše doručení výše uvedeného rozhodnutí.
Pokud se registrátor rozhodne neprovést zápis písemnosti, může dotčená osoba buď opravit nedostatky (je-li to možné), nebo rozhodnutí registrátora napadnout. Je možné podat tři různé druhy opravných prostředků:
Žádat o zápis jiným registrátorem.
Podat odvolání proti rozhodnutí registrátora ke Generálnímu ředitelství rejstříků a notářství. Rozhodnutí o odvolání by mělo být vyneseno do tří měsíců, jinak se odvolání považuje za zamítnuté. Proti vynesenému rozhodnutí nebo údajnému rozhodnutí lze podat opravný prostředek k soudu.
Požádat o ústní jednání před soudem prvního stupně hlavního města provincie, ve které se nachází rejstřík.

Je přístup do rejstříku nemovitostí zdarma?

Přístup do rejstříku nemovitostí ve Španělsku není zdarma. Toto stanoví tyto právní předpisy: třetí dodatečné ustanovení zákona 8/1989 o poplatcích; článek 294 zákona o hypotékách a články 589-619 nařízení o hypotékách.
Poplatky za přístup do rejstříku nemovitostí byly stanoveny v královském výnosu 1427/1989. Tyto poplatky jsou veřejné, tj. jsou obsaženy v právních předpisech zveřejněných v úředním věstníku právních předpisů. Úplný výpis těchto poplatků je veřejnosti k dispozici ve všech budovách rejstříků nemovitostí. Poplatky registrátorů (rejstříky nemovitostí).

Jak vyhledávat v rejstříku nemovitostí?

1. Oprávněný zájem

Rejstříky nemovitostí jsou veřejné pro osoby, které mají oprávněný zájem vyhledat zapsaná věcná práva.
Každý úřad, úředník či státní zaměstnanec má při výkonu své úřední funkce předpokládaný oprávněný zájem.

2. Zkrácený výpis z rejstříku

Zkrácený výpis z rejstříku má pouze informativní povahu a není autentickým výpisem skutečností zapsaných v rejstříku, aniž by tím byla dotčena odpovědnost registrátora.
Zkrácený výpis lze získat dvěma způsoby:
Písemně. Žádost podat osobně na příslušném rejstříku. Poplatek: 3,01 EUR plus DPH za každou nemovitost.
Internetem. Za pomocí prvního odkazu na konci této stránky. Poplatek: 9,02 EUR plus DPH za každou nemovitost.

3. Ověřený certifikát

Ověřený certifikát je opisem, přepisem nebo předáním (úplným nebo v souhrné formě) informací vedených rejstříkem, který po zpracování registrátorem odráží autentický stav zatížení a práv váznoucích na nemovitosti.
Jak získat ověřený certifikát. Certifikát lze získat pouze na základě písemné žádosti. Tuto žádost lze podat osobně na příslušném rejstříku. Poplatek: 30,01 EUR plus DPH za každou nemovitost.
Některé rejstříky zavádí možnost zažádat si o certifikát prostřednictvím internetu za použití elektronického podpisu (uznávaného registrátorem).

4. Nahlížení do rejstříku prostřednictvím internetu

Velmi snadné, postupujte podle instrukcí na níže uvedené stránce:
odkaz: https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do
Internetová stránka vám nabízí možnost platit kreditní kartou, nemáte-li předplatné nebo osvědčení od sdružení registrátorů:
„pagos con tarjeta“. Zadejte údaje o vaší kreditní kartě a stiskněte „Entrar“.
Na této stránce si můžete vybrat mezi různými registry (*Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de Bienes Muebles* a *Registro de Condiciones Generales de Contratación*).

Historie rejstříku nemovitostí ve Španělsku

1. Předchůdci

Historickými předchůdci stávající právní úpravy evidence hypoték ve Španělsku jsou:
výnos Juana I. a Karla I. z roku 1539, který zavedl i když neúspěšně census a hypoteční břemena.
Výnos Karla III. z roku 1768. Liberální výnos, který zavedl hypoteční seznamy. Byly široce využívány, avšak měly dva hlavní nedostatky: šlo o pouhý registr břemen a nikoliv vlastnictví a byly vedeny v chronologickém sledu.

2. Stávající právní úprava hypotékách

Hospodářské změny v 19. století způsobily, že bylo naléhavě nutným vytvořit systém, který by nabízel jistotu, pokud jde o vlastnictví nemovitostí a nakládání s nimi, podporoval regionální zodpovědnost a zabraňoval lichvě a právním sporům.
Zákon o hypotékách z roku 1861. Tento zákon byl přijat jako naléhavé legislativní opatření v důsledku nepřijetí jednotných zákoníků. Měl být začleněn do budoucího občanského zákoníku. Občanský zákoník z roku 1888 však odkazoval na hmotněprávní úpravu vlastnického práva, která je nadále obsažena v zákoně o hypotékách.
Komplexní reformy.- V roce 1869, 1909 a v letech 1944-46 proběhla řada komplexních reforem (kromě toho bylo několik částečných reforem).

Prováděcí ustanovení

Nařízení o hypotékách. Výnos ze dne 14. února 1947, který byl z velké části novelizován.
Královský výnos 1093/1997 ze dne 4. července 1997 o zápisech informací o využití území.

3. Organizace

Vě Španělsku spadají rejstříky nemovitostí pod ministerstvo spravedlnosti. Veškerou agendou je pověřeno Generální ředitelství rejstříků a notářství.
Španělsko je rozděleno do čtyř oblastí, kterým se říká hypoteční obvody (*Distritos Hipotecarios*). Každá hypoteční obvod má odpovídající rejstřík nemovitostí, který vede příslušný registrátor.
Všechny rejstříkové úřady ve Španělsku jsou členy sdružení, které sdružuje rejstříky nemovitostí, obchodní rejstříky a rejstříky movitého majetku.
Rejstříkové úřad vedou tyto rejstříky:
Rejstřík půdy a nemovitostí nazývaný obecně „rejstřík nemovitostí“. Tato stránka se zabývá pouze rejstříky nemovitostí.
Rejstřík movitého majetku.
Obchodní rejstřík.
Rejstřík všeobecných smluvních podmínek.

Užitečné odkazy

Přímý přístup k informacím o nemovitostech zapsaných v rejstříku nemovitostí Rejstříky. https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do
Přístup na internetovou stránku sdružení registrátorů ve Španělsku: https://www.registradores.org
Buying a house: https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAIpp
Přístup k poplatkům registrátorů •Telefonní číslo pro všeobecné informace: +34 912701796

Poslední aktualizace: 26/02/2024
Originální verzi stránky (v jazyce příslušného členského státu) provozuje daný členský stát. Překlad pořídily útvary Evropské komise. Je možné, že změny, které v originální verzi případně provedly orgány daného členského státu, nebyly ještě do překladů zapracovány. Evropská komise vylučuje jakoukoli odpovědnost za jakékoli informace nebo údaje obsažené nebo uvedené v tomto dokumentu. Předpisy v oblasti autorských práv členských států odpovědných za tuto stránku naleznete v právním oznámení.