

Pagna ewlenija>Registri - kummerċjali, dwar l-insolvenza u tal-artijiet>Registri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Il-verżjoni tal-lingwa li qed tara b'halissa attwalment qed tiġi ppreparata mit-tradutturi tagħna.

I-Spanjol

Jekk jogħġbok innota li dawn il-lingwi li ġejjin: **es** diġà ġew tradotti.

Swipe to change

Registri tal-artijiet fil-pajjiżi tal-UE

Spanja

Ir-Registru tal-Artijiet huwa registru li jaqa' taht il-Ministeru tal-Gustizzja, 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 registrata 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'hafta mill-każijiet din is-sigurtà ma tistax tinčaħad.

Uhud mill-aspetti l-iktar tipiċi tas-sistema tar-Registru tal-Artijiet Spanjol huma deskritti hawn taht.

1. L-iskop tar-Registru tal-Artijiet

L-iskop tar-Registru tal-Artijiet huw li tiġi rregistrata 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 jehtieg li jissodisfaw ir-rekwiżiti strutturali tad-drittijiet in rem, b'hal 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 surrogati 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 muniċipali, 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 jitniżżlu 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 pprobit 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-žgur 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 registrat 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 minhabba 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-Registatur 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:

Negattiv- kull haġa li ma tkunx irregistrata ma taffettwax lil dawk li jiffirmaw kuntratt, li jkunu qed jistrieħu fuq dak li jkun imniżżel fir-Registru.

Pożittiv – ikun hemm preżunzjoni doppja fil-kontenut tar-registru:

Il-prinċipju tal-Leġittimità – 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 minhabba 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'haġa applikazzjoni biex jiġi rreġistrat wirt minn werriet wiehed, 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-gurnal, li tkun valida għal sittin jum tax-xogħol.

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

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

Jekk jiddeciedi li jirregistra, issir l-iskrizzjoni. Imbagħad, id-dokument jintradd lura lill-persuna li tkun ippreżentatu, flimkien ma' nota ta' qiegħ il-paġna, iffirmata mir-Registratur b'dikjarazzjoni li l-istess dokument għe pproċessat.

Jekk ir-Registratur jinnota li jkun hemm difett fid-dokument huwa jiddeciedi li ma jirregistra. Id-deċiżjoni tar-Registratur għandha tindika fil-Fatti u Principji Legali, ir-raġunijiet għalhe id-dokument ma jkunx għe rregistra. Id-deċiżjoni għandha tiġi nnotifikata lill-persuna li tippreżenta d-dokument u lin-nutar li jkun awtorizza l-id-dokument, jew lill-qrati jew lill-awtorità amministrattiva li jkunu harġuh. 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 jiddeciedi li ma jirregistra 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' appellii differenti:

Talba biex issir klassifikazzjoni minn Registratur ieħor.

Preżentazzjoni ta' appell mid-deċiżjoni tar-Registratur 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-provincja fejn ikun jinsab ir-Registru tal-Artijiet.

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

Dan jinsab stipulat fl-atti legiżlattivi 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 legiżlattiv 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 tiffittex fir-Registru tal-Artijiet fi Spanja

1. Interess legittimu

Ir-Registru tal-Artijiet huwa pubbliku għal dawk b'interess magħruf li jinvestigaw l-istat tal-proprietà rreġistrata jew id-drittijiet in rem.

Jitqies li kwalunkwe awtorità, impjegat jew uffiċjal pubbliku li jkunu qed jaġixxu fil-qadi ta' dmirijiethom, ikollhom interess legittimu.

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-Registratur.

Kif tikseb taqsira tal-estratt. Hemm zewġ metodi:

Bil-miktub. Billi titlobha personalment mir-Registru tal-Artijiet rilevanti. Ħlas: EUR 3.01 + il-VAT għal kull proprietà.

Bl-internet. Permezz tal-ewwel link fil-qiegħ ta' din il-paġna. Ħlas: EUR 9.02 + il-VAT għal kull proprietà.

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-Registratur jikkostitwixxi l-mezz li bih tintwera n-natura awtentika tas-sitwazzjoni ipotekarja tal-proprietajiet 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 proprietà.

Madankollu, bħalissa f'xi Registri tal-Artijiet (iżda mhux f'kollha) qed tiġi introdotta l-possibilità li l-applikazzjoni għal ċertifikat issir b'mezzi elettronici, permezz ta' firma elettronika li tintagħraf mir-Registratur.

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 taht:

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

Il-websajt toffri l-possibilità 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' tagħżel bejn: ir-Registru tal-Artijiet, ir-Registru Kummerċjali, ir-Registru tal-Proprietà Immobbli jew ir-Registru tal-Kundizzjonijiet Kuntrattwali Ġenerali. Għandek tagħżel "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 zewġ żvantaġġi principali: kienu biss registri ta' piżijiet fuq il-proprietà, mhux tas-sjeda, u kienu miżmuma b'mod kronoloġiku.

2. Il-leġiżlazzjoni attwali dwar l-ipoteki

Minhabba l-bidliet ekonomiċi li seħħu fis-seklu 19 kien meħtieġ urġentement li tinholq sistema li setgħet tipprovdi ċertezza f'dak li jirrigwarda s-sjeda u t-trasferimenti ta' proprietà 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 għet mġoddija bħala miżura legiżlattiva speċjali u urġenti minhabba li l-kodiċijiet unitarji kienu fallw. 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-proprietà, 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 għe 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 taht il-Ministeru tal-Ġustizzja. Il-kwistjonijiet kollha marbuta magħhom jiġu riferuti lid-Direttorat Ġenerali tar-Registri u tas-Servizzi Notarili.

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

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

Ir-Registraturi jzommu r-registri li ġejjin:

Registri tal-Proprietà u tal-Beni Immobbli, imsejha b'mod ġeneriku "Registri tal-Proprietà" (Registros de la Propiedad). Din il-paġna titratta biss ir-Registri tal-Artijiet.

Registri tal-Proprietà Mobbli.

Registri Kummerċjali.

Ir-Registru 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-Registraturi fi Spanja: <https://www.registradores.org>

Kif tixtri dar: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>

It-Tariffi tar-Registraturi tal-Artijiet

In-numru tat-telefon għal informazzjoni ġenerali: +34 912701796

L-aħħar aġġornament: 26/02/2024

Il-verżjoni bil-lingwa nazzjonali hija ġestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-orijinal mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidhix 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-paġna.