

Våra översättare håller på att översätta den nya sidan till svenska.

Översättningen till är dock redan färdig.

Swipe to change

spanska

## Fastighetsregister i EU-länderna

### Spanien

Fastighetsregistret är ett register som sorterar under Justitieministeriet och som handhas av Generalstyrelsen för registren och notarieväsendet. I detta register registreras och offentliggörs uppgifter om äganderätt till fast egendom och rättigheter i fast egendom samt domstolsbeslut och myndighetsbeslut som berör dessa.

#### Vad innehåller fastighetsregistret i Spanien?

Rättssäkerhet och ekonomisk säkerhet. Och i de flesta fall är denna säkerhet obestridlig.

Några av de mest typiska aspekterna av det spanska fastighetsregistersystemet beskrivs nedan.

#### 1. Fastighetsregistrets syfte

Syftet med fastighetsregistret är att registrera äganderätt och annan sakrätt när det gäller **fast egendom**.

##### 1.1. Sakrätt som kan registreras

**Sakrätt som kan registreras: äganderätt, nyttjanderätt, rights of use and abode, inteckningar, arrenden, mortgages inlösningsrätt, ...**

Det spanska fastighetsregistret är inte en uttömmande förteckning över sakrätt, utan ett "numerus opertus"-system där sakrätt kan skapas. I praktiken är det ändå svårt att skapa nya typer av rättigheter, eftersom de måste uppfylla de strukturella kraven för sakrätt, såsom omedelbarhet och ovillkorlighet.

##### 1.2. Andra rättigheter som kan registreras

Det är möjligt att föra in andra rättigheter i fastighetsregistret, även om deras verkliga karaktär inte alltid är klar. Följande kan registreras på detta sätt: stadgar om samägd egendom, arrenden, underarrenden, överlåtelse och subrogation av arrenden avseende fast egendom, återvinning av hyrd egendom, administrativa koncessioner och inteckningar i dessa, handlingar i samband med expropriation eller administrativa förfaranden, tillträdesförbud enligt lag och skäl till att upphäva registrerade rättigheter med mera.

Och inom stadsplanering: definitiva åtgärder för genomförande av projektering som berör befintliga byggnader, försäljningar till kommunala myndigheter, överlåtelse av nyttjanderätt till stadsmark, villkor för tillstånd för projektering, förfaranden inom stadsplanering och beträffande inlämnade överklaganden samt domstolsbeslut med mera.

##### 1.3. Andra åtgärder

Domstolsbeslut som berör fysiska eller juridiska personers befogenheter och befogenheter på grund av uppgörelser med fordringsägare kan också registreras när de avser äganderätt till fast egendom eller sakrätt avseende denna.

Genom tillfällig registrering kan dessutom tillfälliga omständigheter som påverkar sakrätt i samband med fast egendom registreras, till exempel förfaranden avseende rättigheter som kan registreras, konfiskering, icke definitiva beslut, domstolsbeslut enligt vilka tillträde till egendom förbjuds, arvsrätt och liknande åtgärder.

#### 2. Rättssäkerhet i det spanska fastighetsregistret

Det spanska fastighetsregistersystemet är definitivt ett av de säkraste i världen.

Det är ett register över rättigheter. De rättigheter som förs in i registret skyddas av domstolarna, vilket innebär att ingen kan fräntas dessa rättigheter om inte motsatsen kan beslutas genom rättsliga förfaranden där den registrerade ägaren deltar.

I rättssystemet föreskrivs dessutom en rad presumtioner avseende de registrerade rättigheterna, vilka är baserade på principen om registrets auktoritet.

Vid konflikt mellan den faktiska omständigheten och omständigheten enligt registret anses uppgifterna i registret vara tillförlitliga på grund av principen om offentliggörande.

Principen om offentliggörande har två centrala komponenter:

**Den processuella komponenten** – genom vilken registrerade ägare kan försvara sina registrerade rättigheter i domstol där anspråk görs gällande genom intyg från registratören, som intygar att rättigheten i fråga gäller och inte kan ifrågasättas. Den person som ifrågasätter den registrerade rättigheten har därför bevisbördan.

**Den materiella komponenten** – som har två olika dimensioner:

**Negativ** – det som inte är registrerat berör inte dem som ingår ett avtal och förlitar sig på innehållet i registret.

**Positiv** – dubbel presumtion gäller för innehållet i registret:

**Legitimitetsprincipen** – presumptionen att de uppgifter som offentliggjorts i registret är riktiga om inte motsatsen bevisas.

**Principen om registrets auktoritet** – den absoluta presumptionen (juris et de jure) att de uppgifter som offentliggjorts i registret är riktiga och fullständiga, det vill säga att följande krav är uppfyllda:

1. Registrering av den ägare som överlåter egendomen.
2. Förvärv mot vederlag.
3. Köparen känner inte till en omständighet som upphäver det som offentliggjorts i registret (god tro förutsätts i princip).
4. Registrering utförs av köparen, vilket får den rättsliga verkan att den nya innehavaren skyddas helt av det spanska registreringsystemet även om den registrerade innehavaren som överlät rätten till honom eller henne inte är den verkliga innehavaren av rätten.

#### 3. Registreringsförfarande

Den allmänna principen är att officiell bestyrkning krävs för att göra registreringar i fastighetsregistret. Handlingar kan legaliseras av notariat, domstolar eller förvaltningsmyndigheter. Privata handlingar tillåts i undantagsfall, till exempel ansökan om registrering av en ensam arvtagares arv för att korrigera vissa felaktigheter eller för att tillfälligt registrera lån för att bygga eller reparera fast egendom.

Man måste ansöka om förfarandet. Det innebär, utom i undantagsfall, att förfarandet inleds av den som vill göra registreringen.

Handlingen måste lämnas in till registret, och en anteckning om att handlingen har ingetts, vilken gäller i sextio arbetsdagar, ska göras i journalen.

Handlingen kan inges på något av följande fem sätt: elektroniskt, personligen, med post, med fax eller via ett annat fastighetsregister. I de båda senare fallen måste du inge handlingen personligen inom 10 arbetsdagar.

Registratören klassificerar med eget ansvar handlingen inom 15 arbetsdagar.

Om registratören bestämmer sig för att registrera den förs den in. Sedan returneras handlingen till den som lämnade in den med en fotnot som undertecknats av registratören och i vilken anges att den har behandlats.

Om registratören konstaterar något fel i handlingen bestämmer han sig för att inte registrera den. I registratörens beslut ska skälen för att inte registrera handlingen anges under Fakta och rättsprinciper. Meddelande om beslutet måste lämnas till den som ingett handlingen och till notarien som bestyrkt urkunden eller till de domstolar eller den förvaltningsmyndighet som utfärdat handlingen. Anteckningen om ingivande förlängs automatiskt av registratören i sextio dagar räknat från senaste datum för ovan nämnda meddelanden.

Om registratören bestämmer sig för att inte registrera en handling kan den berörda personen antingen rätta felet om detta är möjligt eller överklaga registratörens beslut. Tre olika typer av överklagande är möjliga. Du kan begära klassificering av en annan registratör.

lämna in ett överklagande av registratörens beslut till generaldirektoratet för register och notariatstjänster. Beslut beträffande överklagandet ska meddelas inom tre månader. Annars ska överklagandet anses ha blivit avslaget. Beslutet eller det förmodade beslutet kan överklagas vid domstol.

lämna in en begäran om muntligt förfarande vid domstolen i första instans i den provinshuvudstad där fastighetsregistret är beläget.

### **Är tillgången till fastighetsregistret kostnadsfri i Spanien?**

Detta anges i följande rättsakter: den tredje tilläggsbestämmelsen i lag 8/1989 om avgifter, artikel 294 i hypotekslagen och artiklarna 589–619 i förordningen om hypotek.

Det rör sig om offentliga avgifter, det vill säga de finns i en officiell rättsakt som offentliggjorts i Spaniens officiella tidning. En fullständig förteckning över avgifterna finns också tillgänglig för allmänheten på alla fastighetsregisterkontor. [Fastighetsregistratörernas avgifter](#).

### **Hur söker man i fastighetsregistret i Spanien?**

#### **1. Berättigat intresse**

Fastighetsregistret är offentligt för den som har ett konstaterat intresse av att få reda på uppgifter om registrerade fastigheter och sakrätter.

Alla myndigheter, anställda och tjänstemän som agerar i tjänsten antas ha ett berättigat intresse.

#### **2. Förkortat utdrag ur registret**

Ett förkortat utdrag ur registret ("nota simple") har bara informativ karaktär och utgör inte någon autentisk återgivning av innehållet i registreringen, utan att registratörens ansvar inskränks.

Hur du får ett förkortat utdrag. Det finns två sätt:

Skriftligen. Genom att begära utdraget personligen från vederbörande fastighetsregisterkontor. Kostnad: 3,01 euro plus moms per fastighet.

Via internet. Via den första länken längst ned på denna sida. Kostnad: 9,02 euro plus moms per fastighet.

#### **3. Intyg**

Ett intyg är en kopia, en avskrift eller en återgivning, antingen fullständig eller i form av en sammanfattning, av innehållet i den information som finns i registret. När den har behandlats av registratören visar den de faktiska förhållandena i fråga om in-teckningar i samband med fastigheterna och rättigheterna.

**Hur du skaffar ett intyg.** Du kan bara skaffa intyg genom en skriftlig ansökan. Du kan göra denna ansökan personligen på fastighetsregisterkontoret i fråga. Kostnad: 30,01 euro plus moms per fastighet.

Vid vissa (men inte alla) fastighetsregister håller man emellertid för närvarande på att införa elektronisk ansökan om intyg med hjälp av en elektronisk signatur som identifieras av registratören.

#### **4. Tillgång till fastighetsregistret via internet**

Proceduren är mycket enkel – följ bara anvisningarna på webbplatsen nedan:

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

Du kan betala med kreditkort på webbplatsen om du inte är abonnent eller inte har något godkänt intyg från sammanslutningen av registratörer.

- "card payments" (betalningar med kort). Du måste ange dina kreditkortsuppgifter och sedan klicka på "Enter".

På den här sidan kan du välja mellan följande: Land Register (fastighetsregistret), Business Register (företagsregistret), Movable Property Register (registret över lös egendom) och Register of General Contract Conditions (registret över allmänna avtalsvillkor). Du ska välja "Public land records" (offentliga fastighetsregistreringar).

Välj sedan det område du är intresserad av.

### **Fastighetsregistrets historia i Spanien**

#### **1. Bakgrund**

Föregångarna till den nuvarande lagstiftningen om hypotek i Spanien är

1539 års dekret utfärdat av Johanna I och Karl I, genom vilken mantalsskrivning och hypoteksvavgifter infördes, utan större framgång,

1768 års dekret utfärdat av Karl III. Ett liberalt dekret genom vilket förteckningarna över hypotek inrättades. De användes i stor utsträckning men hade två betydande nackdelar: de var enbart register över avgifter, inte över äganderätt, och fördes i kronologisk ordning.

#### **2. Nuvarande lagstiftning om hypotek**

Ekonomiska förändringar på 1800-talet gjorde det mycket angeläget att inrätta ett system som kunde ge säkerhet beträffande äganderätt och överlåtelse av fast egendom, främja regional tillförlitlighet och förhindra ocker och rättsprocesser.

**1861 års hypotekslag.** Denna lag antogs som en särskild och angelägen lagstiftningsåtgärd, eftersom enhetslagarna inte fungerade. Den skulle integreras i den framtida civillagen. I 1888 års civillag togs det emellertid hänsyn till den materiella aspekten av förmögenhetsrätten, och mycket av detta finns fortfarande kvar i hypotekslagen.

**Omfattande reformer.** 1869, 1909 och 1944–46 gjordes det omfattande reformer av hypotekslagen, utöver flera partiella reformer.

#### **Införande av bestämmelser**

Förordningen om hypotek. Dekret av den 14 februari 1947, i vilket mycket har ändrats.

Kungligt dekret 1093/1997 av den 4 juli 1997 om registrering av handlingar avseende planering av markanvändning.

#### **3. Organisation**

I Spanien lyder fastighetsregistren under justitieministeriet. Alla ärenden som rör dessa hänvisas till generaldirektoratet för register och notariatstjänster.

Spanien är indelat i områden som kallas hypoteksdistrikt (*Distritos Hipotecarios*). Varje hypoteksdistrikt har ett motsvarande fastighetsregister som förs av en fastighetsregistratör.

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

Registratörerna för följande register:

Register över mark och fastigheter, vilka allmänt kallas fastighetsregister. Den här sidan handlar bara om fastighetsregister.

Register över lös egendom.

Företagsregister.

Register över allmänna avtalsvillkor.

#### **Användbara länkar**

Direkt tillgång till uppgifter om egendom i fastighetsregistren. <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>,

Tillgång till de spanska registratörernas webbplats: [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

Köpa hus: [http://www.registradores.org/comprar\\_una\\_vivienda.jsp](http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp)

[Fastighetsregistratörernas avgifter](#)

Telefonnummer för allmän information: +34 912701796

Senaste uppdatering: 12/03/2019

Sidans nationella språkversion sköts av respektive medlemsland. Översättningarna har gjorts av EU-kommissionen. Det är möjligt att översättningarna ännu inte tar hänsyn till eventuella ändringar som de nationella myndigheterna har gjort. Europeiska kommissionen fritar sig från allt ansvar för information och uppgifter i detta dokument. För de upphovsrättsliga regler som gäller för den medlemsstat som ansvarar för denna sida hänvisas till det rättsliga meddelandet.

De EU-länder som ansvarar för det nationella innehållet på den här webbplatsen håller på att uppdatera delar av sitt innehåll mot bakgrund av Storbritanniens utträde ur EU. Det kan dock ta ett tag innan vi har uppdaterat alla sidor.