

Het Registro de la Propiedad (Eigendom Register) en het Catastro Inmobiliario (Kadaster)

Het **Registro de la Propiedad** (Eigendomsregister) en het **Catastro Inmobiliario** (Kadaster) zijn twee verschillende systemen in Spanje, die complementaire functies hebben met betrekking tot onroerend goed. Hier zijn de belangrijkste verschillen:

1. Doel

- **Registro de la Propiedad (Eigendomsregister):**

Dit register legt de juridische eigendomsrechten van onroerend goed vast en biedt zekerheid over wie de eigenaar is, of er hypotheek, beslagleggingen of andere juridische beperkingen op het eigendom rusten.

 - **Juridische focus:** Bescherming van eigendomsrechten en belangen van eigenaren.
 - **Verplicht:** Registratie is niet verplicht, maar sterk aanbevolen voor juridische zekerheid.
 - **Catastro Inmobiliario (Kadaster):**

Dit systeem richt zich op de fysieke, geografische en economische kenmerken van onroerend goed voor belasting- en planningsdoeleinden. Het wordt gebruikt door de overheid voor het vaststellen van belastingen, zoals de jaarlijkse onroerendgoedbelasting (IBI).

 - **Fysieke focus:** Beschrijving en lokalisatie van percelen en gebouwen.
 - **Verplicht:** Alle onroerend goed moet worden geregistreerd in het Catastro.
-

2. Inhoud van het Register

- **Registro de la Propiedad:**
 - Eigendomstitels (wie de eigenaar is).
 - Hypotheken en andere financiële lasten.
 - Beperkingen (zoals erfdiensbaarheden of beslagleggingen).
 - Geschiedenis van eigendomsoverdrachten.
 - **Catastro Inmobiliario:**
 - Geografische locatie van het perceel.
 - Grootte (vierkante meters van grond en gebouw).
 - Gebruiksdoel (woonhuis, commercieel, agrarisch).
 - Kadastrale waarde (voor belastingberekening).
-

3. Juridische Status

- **Registro de la Propiedad:**
 - Is **bindend**: de informatie in dit register is wettelijk erkend en biedt juridische bescherming bij geschillen.
 - Als een eigendom niet in het Registro staat, kan het eigendomsrecht moeilijker te bewijzen zijn.
 - **Catastro Inmobiliario:**
 - Is **niet bindend**: de informatie in het Catastro is administratief en fiscaal bedoeld, maar heeft geen juridische waarde als eigendomsbewijs.
 - Discrepancies tussen het Catastro en de werkelijke juridische situatie zijn niet ongebruikelijk.
-

4. Beheer en Toegang

- **Registro de la Propiedad:**
 - Beheerd door het Ministerie van Justitie.
 - Toegang: Je kunt een **nota simple** (samenvatting van de eigendomsstatus) opvragen tegen betaling.
 - **Catastro Inmobiliario:**
 - Beheerd door het Ministerie van Financiën.
 - Toegang: Gratis online via de [Catastro-website](#).
-

5. Voorbeelden van Gebruik

- **Registro de la Propiedad:**
 - Bij aankoop of verkoop van onroerend goed.
 - Om hypotheek te controleren of op te nemen.
 - Om juridische conflicten over eigendom te vermijden.
 - **Catastro Inmobiliario:**
 - Voor belastingaangifte en het berekenen van de jaarlijkse onroerendgoedbelasting (IBI).
 - Voor stedelijke planning en vergunningaanvragen.
-

Samenvatting van het Verschil

Aspect	Registro de la Propiedad	Catastro Inmobiliario
Doel	Juridische eigendom vastleggen	Fiscale en fysieke beschrijving
Bindend?	Ja	Nee
Informatie	Eigenaar, lasten, juridische status	Locatie, grootte, waarde
Beheer	Ministerie van Justitie	Ministerie van Financiën
Toegang	Betaald, via notarissen of registers	Gratis, online

Het is belangrijk om beide registers te raadplegen bij vastgoedtransacties om juridische en fiscale zekerheid te krijgen.

Het is niet ongewoon dat de informatie in het **Registro de la Propiedad** (Eigendomsregister) en het **Catastro Inmobiliario** (Kadaster) verschillend is. Dit komt door verschillen in hun doel, beheer en updateprocedures. Hier zijn de belangrijkste redenen waarom de informatie in beide registers kan afwijken:

1. Verschillende Doelen en Beheersystemen

- Het **Registro de la Propiedad** richt zich op de juridische status van eigendom, zoals eigendomsrechten en lasten.
- Het **Catastro Inmobiliario** richt zich op de geografische, fysieke en fiscale kenmerken van het onroerend goed.
Deze verschillende doelen leiden ertoe dat de informatie niet altijd volledig synchroon loopt.

2. Verschillende Updatefrequentie

- Het **Registro de la Propiedad** wordt alleen bijgewerkt wanneer er een transactie of juridische wijziging plaatsvindt, zoals een verkoop, hypotheek of erfenis.
- Het **Catastro** wordt bijgewerkt door de overheid, vaak op basis van belastingtechnische wijzigingen, bouwvergunningen of perceelaanpassingen.
Hierdoor kunnen wijzigingen in het ene register niet direct in het andere register worden doorgevoerd.

3. Onvolledige Registratie in het Registro de la Propiedad

- Sommige eigendommen, vooral in landelijke gebieden of oudere gebouwen, zijn nooit correct geregistreerd in het **Registro de la Propiedad**.
 - Deze eigendommen kunnen wel in het **Catastro** staan, omdat ze daar voor fiscale doeleinden zijn geregistreerd.
-

4. Historische Fouten of Verouderde Gegevens

- Fouten in registratie, zoals verkeerde perceelgrenzen of oppervlakteberekeningen, kunnen historisch zijn ontstaan.
 - Als deze fouten niet worden gecorrigeerd, blijven ze in beide systemen voortbestaan, maar kunnen de afwijkingen verschillen.
-

5. Gebrekkige Communicatie tussen Registers

Hoewel er enige coördinatie is tussen het Registro en het Catastro, werken ze onafhankelijk van elkaar. Dit kan leiden tot inconsistenties, bijvoorbeeld:

- Een uitbreiding of renovatie kan wel in het Catastro staan (voor belastingdoeleinden), maar niet in het Registro, omdat de eigenaar de juridische titel niet heeft aangepast.
 - Eigendomswijzigingen die worden doorgegeven aan het Registro, worden niet altijd automatisch bijgewerkt in het Catastro.
-

6. Verschillen in Eigendomstitel versus Gebruiksgegevens

- Het **Registro de la Propiedad** registreert de **juridische eigenaar**, terwijl het **Catastro** vaak de gebruiker of belastingplichtige vermeldt.
 - Dit kan tot discrepanties leiden, vooral in gevallen van huur, mede-eigendom of juridische geschillen.
-

7. Niet-Formele Eigendomsoverdrachten

- In sommige gevallen worden eigendommen informeel overgedragen zonder juridische registratie (bijvoorbeeld via een erfenis zonder notariële akte).
- Het Catastro kan in zulke gevallen worden bijgewerkt door een eenvoudige administratieve procedure, maar het Registro blijft ongewijzigd.

Praktisch Voorbeeld

Een perceel kan in het Catastro een grotere oppervlakte hebben dan in het Registro. Dit kan gebeuren omdat:

- Een deel van het land nooit juridisch is geregistreerd in het Registro.
 - Er een fout is gemaakt in de geografische metingen in het Catastro.
 - De eigenaar een deel van het land heeft verkocht, maar het Catastro nog niet is bijgewerkt.
-

Hoe Kun Je Discrepanties Oplossen?

1. **Controleer beide registers:**
Vraag een **nota simple** op bij het Registro de la Propiedad en controleer de gegevens in het Catastro via hun online portal.
 2. **Laat een topografische meting uitvoeren:**
Dit kan helpen bij het vaststellen van de werkelijke grenzen en oppervlakte van het eigendom.
 3. **Werk de gegevens bij:**
 - **In het Registro de la Propiedad:** Via een notaris en inschrijving van de juridische documenten.
 - **In het Catastro:** Door een verzoek tot wijziging in te dienen via de gemeente of het online Catastro-portaal.
 4. **Schakel een advocaat in:**
Een Spaanse vastgoedadvocaat kan helpen bij het oplossen van juridische en administratieve discrepanties.
-

Als je een huis gaat kopen in Spanje en er zijn verschillen tussen het **Registro de la Propiedad** (Eigendomsregister) en het **Catastro Inmobiliario** (Kadaster), is het cruciaal om prioriteit te geven aan het **Registro de la Propiedad**. Dit register heeft meer juridische waarde en biedt de zekerheid die nodig is bij het kopen van onroerend goed. Hier is waarom:

Waarom het Registro de la Propiedad belangrijker is:

1. Juridische Eigendomszekerheid

- Het Registro de la Propiedad geeft aan wie de juridische eigenaar van het onroerend goed is. Dit is essentieel om te weten of je koopt van de rechtmatige eigenaar.
- Het biedt bescherming tegen juridische conflicten, zoals eigendomsgeschillen of verborgen lasten (bijvoorbeeld hypotheek of beslagleggingen).

2. Bindend Karakter

- De informatie in het Registro de la Propiedad is juridisch bindend en wordt als het enige officiële bewijs van eigendom erkend.
- Zonder inschrijving in dit register kun je je eigendom moeilijk verdedigen in geval van een geschil.

3. Informatie over Lasten

- Het Registro geeft details over hypotheek, erfdienstbaarheden (zoals toegangspaden), en andere beperkingen die van invloed kunnen zijn op je eigendom.

4. Eigendomsbewijs bij aankoop

- Bij de eigendomsoverdracht via een notaris wordt de informatie van het Registro gecontroleerd en bijgewerkt, wat juridische zekerheid biedt.

Wat met het Catastro Inmobiliario?

Het Catastro is belangrijk voor fiscale en administratieve zaken, zoals:

- De berekening van belastingen (bijvoorbeeld de jaarlijkse onroerendgoedbelasting **IBI**).
- Het controleren van de fysieke kenmerken, locatie en grootte van de woning.

Maar:

- De informatie in het Catastro is niet juridisch bindend en kan verouderd of incorrect zijn.
 - Het Catastro kan perceelgrootten of grenzen tonen die niet overeenkomen met de werkelijke juridische situatie.
-

Wat moet je doen als er verschillen zijn?

1. Controleer de gegevens in beide registers:

- Vraag een **nota simple** aan bij het Registro de la Propiedad om juridische informatie over het eigendom te krijgen.
- Controleer de gegevens in het Catastro online via sedecatastro.gob.es.

2. Vraag om een topografische meting:

- Een officiële meting door een gecertificeerde landmeter kan helpen bij het vaststellen van de werkelijke grenzen en oppervlakte van het perceel.

3. Laat de discrepanties oplossen:

- Schakel een notaris en eventueel een advocaat in om de eigendomsstatus in het Registro te laten aanpassen.
- Werk indien nodig de gegevens in het Catastro bij via de gemeente.

4. Raadpleeg een advocaat gespecialiseerd in Spaans vastgoedrecht:

- Een advocaat kan de verschillen analyseren en advies geven over de juridische risico's.
- Ze kunnen ook controleren of er andere juridische problemen zijn, zoals verborgen lasten of lopende juridische procedures.

5. Bevestig de situatie met de verkoper:

- Vraag de verkoper om de discrepanties te verklaren en, indien nodig, op te lossen voordat de verkoop doorgaat.

Samenvatting: Volg het Registro de la Propiedad

- **Primair leidend:** Het Registro de la Propiedad.
- **Secundair informatief:** Het Catastro Inmobiliario.
Hoewel het Catastro nuttig is voor fysieke en fiscale informatie, moet je aankoop altijd gebaseerd zijn op de juridische status zoals vastgelegd in het Registro de la Propiedad.