

REGLEMENTAREA SISTEMULUI
DE CARTE FUNCİARĂ ÎN
AUSTRIA, GERMANIA, FRANȚA
ȘI SPANIA

AUGUST 2026

Materialele elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților.

Documentare și sinteză: Virgilia Ioan, Any-Mary Julia

Consilier parlamentar - Direcția studii și documentare legislativă

Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București

Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070

E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

AUSTRIA.....	4
GERMANIA	8
FRANȚA	13
**SISTEMUL ALSACE-MOSELLE.....	16
SPANIA	19
WEBOGRAFIE	22

Garantarea dreptului de proprietate și securitatea circuitului civil imobiliar depind în mod direct de rigoarea normativă a procedurilor de publicitate imobiliară, dar și de statutul actorilor investiți cu puterea de a efectua sau autoriza înscrierile; din această perspectivă, studiul comparativ al sistemelor de carte funciară din Austria, Germania, Franța și Spania oferă informații relevante asupra diversității modelelor europene și a rolului jucat de judecători, registratori sau notari în garantarea opozabilității drepturilor realități imobiliare.

ASPECTE COMPARATIVE

AUSTRIA

Cadrul juridic

- Legea privind registrul funciar (*Grundbuchgesetz-GBG*),
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941>
- Legea privind trecerea la registrul funciar digital (*Grundbuchumstellungsgesetz-GUG*),
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002501>
- Legea privind divizarea terenurilor (*Liegenschaftsteilungsgesetz*),
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001787>

Autoritățile competente

În Austria există un singur *Registru funciar* digital uniform, administrat de Ministerul Justiției, care conține toate proprietățile și drepturile aferente acestora. Între 1980 și 1992, cadastrul a fost convertit la sistemul de prelucrare electronică a datelor ([ERV](#)). În cei 12 ani ulteriori, datele din vechile registre pe suport de hârtie au fost transferate în baza de date electronică a proprietăților, în temeiul Legii privind trecerea la registrul funciar digital ([GUG](#)) din 1980.

Registrul funciar este un registru public ținut de instanțele districtuale ([Bezirksgerichte](#)), în care sunt înregistrate proprietățile și drepturile reale aferente acestora – dreptul de proprietate, dreptul de proprietate în condominii, drepturi de construire, servituți și sarcini reale. Pe lângă drepturile reale, pot fi înscrise, printre altele, dreptul de preempțiune, dreptul de răscumpărare (*Wiederkaufsrecht*, [art.1068 Cod civil](#)),

drepturile de folosință, precum și interdicțiile de grevare și de înstrăinare (articolele 9-25 [GBG](#)).

Importanța registrului funciar constă în principal în faptul că drepturile reale menționate pot fi dobândite doar prin înregistrarea în registrul funciar (principiul înregistrării) și că, în general, oricine se poate baza pe exactitatea și caracterul complet al registrului funciar (principiul încrederii - statul garantează că situația juridică înscrisă este reală). Ordinea soluționării cererilor este determinată strict de momentul precis (ziua, ora, minutul) la care cererea a intrat în sistemul electronic al instanței (principiul priorității). Orice persoană are dreptul de a consulta registrul funciar (art.7 [GBG](#)) și de a obține un extras, fără a dovedi un interes juridic, contra unei taxe (Tarifpost 9 din [Legea privind taxele judiciare](#)).

Registrul funciar este alcătuit din așa-numitul registru principal (registrul funciar propriu-zis) – care conține înregistrările curente din foile cadastrale, registrul înregistrărilor radiate (sau registrul istoric) – în care sunt transferate înregistrările radiate sau modificate din foile actuale ale cadastrului și arhiva de documente¹ (documentele care stau la baza înregistrărilor din cadastru, de exemplu, contractul de cumpărare la achiziționarea de bunuri imobiliare prin achiziție directă).²

Fiecare proprietate este identificată printr-un număr de carte funciară (*Einlagezahl* - EZ) într-o anumită comunitate cadastrală și este împărțită în trei secțiuni:

- Foaia A: descrie imobilul; conține numărul parcelei, suprafața, adresa și drepturile atașate imobilului (de exemplu, o servitute de trecere peste terenul vecin).
- Foaia B: indică proprietarul (sau coproprietarii cu cotele deținute), modul de dobândire (vânzare, donație, moștenire) și eventualele restricții personale (de exemplu, insolvență sau minoritate).
- Foaia C: conține sarcinile proprietății; aici se înscriu ipotecile bancare, drepturile de uzufruct, drepturile de preempțiune sau interdicțiile de înstrăinare.³

Înscrierea în Registrul funciar

În ceea ce privește procedura înscrierii în Registrul funciar, o primă etapă este verificarea legalității documentelor prezentate: este obligatoriu să fie prezentate în formă scrisă (art.83 [GBG](#)), semnăturile părților trebuie să fie legalizate de un notar sau de o instanță judecătorească, iar actul (de exemplu, un contract de vânzare-cumpărare) trebuie să conțină o clauză expresă, prin care vânzătorul își dă acordul ca noul proprietar să fie înscris în registrul funciar.

Potrivit art.31 [GBG](#), înscrierea se poate efectua numai pe baza unor *acte publice sau a unor acte private în care semnăturile părților sunt autentificate de instanță sau notar, iar mențiunea de autentificare conține, în cazul persoanelor fizice, și data nașterii*.

¹ Până în 2006, aceste documente erau păstrate pe hârtie; de atunci, au fost înregistrate și stocate electronic.
<https://www.betterhomes.at/de/immobilien-ratgeber/blog/posts/grundbuch>

² Registrul funciar, <https://www.justiz.gv.at/service/datenbanken/grundbuch.96c.de.html?highlight=true>

³

https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundbuchRh/Seite.600110

Legalizarea judecătorească sau notarială a semnăturii de pe un act privat nu este necesară dacă acest act este însoțit de declarația de aprobare a unei autorități federale sau regionale care este îndreptățită să apere interesele persoanei al cărei drept urmează să fie limitat, grevat, anulat sau transferat către o altă persoană.

După acceptarea documentelor privind transferul proprietății, sunt necesare un certificat emis de autoritatea fiscală, prin care se atestă că impozitul este plătit, și aprobarea Comisiei funciare, în cazul terenurilor forestiere și agricole sau în cazul cumpărătorilor din afara UE. Cererea de înscriere se depune exclusiv în format electronic; de regulă, notarii sau avocații desemnați de părți depun această cerere la instanța districtuală, potrivit GBG:

Art.75

(1) Cu excepția cazurilor prevăzute în prezenta lege federală, precum și în legile privind procedura judiciară, cererea de autorizare a unei înscrieri se depune la instanța de registru funciar la care se află registrul în care urmează să se efectueze înscrierea.

(2) Instanța de registru funciar se pronunță în chestiunile reglementate de prezenta lege federală în cadrul procedurii extrajudiciare. Dispozițiile privind procedura extrajudiciară se aplică în mod complementar, în măsura în care prezenta lege nu prevede altfel.

Art.76

Instanța de registru funciar nu dispune înregistrări din oficiu, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege sau de o altă lege, ci numai la cererea părților sau a autorităților.

Art.94

(1) Instanța de registru funciar trebuie să examineze cu atenție cererea și anexele acesteia și va aproba o înscriere în registrul funciar dacă:

1. din registrul funciar nu reiese vreun obstacol în calea înscrierii solicitate, în ceea ce privește imobilul sau dreptul respectiv;

2. nu există o rezervă întemeiată cu privire la capacitatea juridică a părților implicate de a dispune de obiectul la care se referă înregistrarea sau cu privire la competența solicitanților de a interveni;

3. cererea este întemeiată prin conținutul actelor prezentate și

4. documentele sunt prezentate în forma prevăzută de lege pentru aprobarea unei înscrieri, a unei mențiuni preliminare sau a unei adnotări.

(2) În cazul înscrierilor în registrul funciar care nu sunt aprobate de instanța de registru funciar, ci de o altă instanță, instanța de registru funciar trebuie să se limiteze la a se pronunța asupra admisibilității înscrierii, ținând seama de situația din registrul funciar; în ceea ce privește celelalte cerințe, decizia revine instanței care aprobă înscrierea.

Art.102

(1) O înscriere în registrul funciar se poate face numai în baza unei hotărâri scrise din partea instanței competente și numai în conformitate cu conținutul acestei hotărâri.

(2) Dacă executarea unei hotărâri se dovedește a fi imposibilă conform registrului, hotărârea emisă poate fi corectată printr-o nouă hotărâre a instanței de registru funciar.

Registratorul funciar

Potrivit Legii privind funcționarii judiciari din cadrul instanțelor ([Rechtspflegergesetz](#)) sunt autorizați de Ministerul Federal al Justiției și au atribuții specializate în cadrul instanțelor respective, conform art.2 și în condițiile enumerate la art.3:

1. cunoașterea aprofundată a activităților biroului;
2. capacitatea de a interacționa în mod autonom cu părțile;
3. desfășurarea cu seriozitate a activităților pregătitoare în domeniul de activitate respectiv;
4. absolvirea cu succes a programului de formare.

În conformitate cu articolul 21, activitatea *Rechtspfleger* în materie de registru funciar și registru naval cuprinde:

1. operațiunile din cadrul procedurii de înregistrare în registrul funciar, precum și depunerea și înregistrarea judiciară a actelor privind drepturile asupra imobilelor și construcțiilor neînregistrate;

2. în cadrul procedurii de întocmire și completare a registrului funciar, întocmirea listelor privind terenurile și persoanele, elaborarea proiectelor de înscrieri în registrul funciar, întocmirea înscrierilor în registrul funciar pe baza proiectelor, primirea și soluționarea obiecțiilor împotriva proiectelor de înscrieri în registrul funciar, precum și a cererilor de înregistrare și a contestațiilor în cadrul procedurii de rectificare, în măsura în care se solicită corectarea erorilor de scriere sau a altor inexactități evidente.

Domeniul de competență în materie de registre navale cuprinde activitățile legate de registrul navelor maritime, de cel al navelor de navigație interioară și de cel al construcțiilor navale.

În cadrul procedurii de înscriere în registrul funciar, registratorul funciar (*der Rechtspfleger*) are obligația de a verifica legalitatea documentelor prezentate de părți. Ulterior, acesta emite o încheiere de înscriere în registrul funciar (*Bewilligungsbeschluss*), conform legii; sistemul electronic actualizează automat datele, iar părțile (cumpărătorul, vânzătorul, banca ipotecară sau alți creditori, conform art.119 GBG) primesc o notificare oficială. Trimiterea efectivă a notificării în format electronic se face prin intermediul platformei securizate a sistemului judiciar austriac ([ERV - Elektronischer Rechtsverkehr](#)).

Alte surse:

- Înscrierea în registrul funciar, https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundstueckskauf/Seite.200060

- Informații generale despre registrul funciar, https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundbuch/Seite.600500
- Profesiile juridice în Austria, <https://www.justiz.gv.at/justiz/rechtsberufe-in-oesterreich.380.de.html>
- Extrasul cadastral în Austria, <https://www.infinat.at/ratgeber/grundbuchauszug/>
- Registrul funciar, <https://www.infinat.at/ratgeber/grundbuch/>
- Harta cadastrală digitală, <https://www.bev.gv.at/Services/Produkte/Kataster-und-Verzeichnisse/Katastralmappe-und-Sachdaten-digital.html>
- Legi și reglementări în dreptul imobiliar din Austria, <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/austria/#section04>
- Registrul funciar în Austria, https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/at_en
- Accesul electronic la registrul funciar, <https://www.justiz.gv.at/service/digitale-justiz/elektronische-akteneinsicht-eae.797.de.html>

GERMANIA

Cadrul de reglementare

Ordonanța privind Registrul funciar (*Grundbuchordnung-GBO*), <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>

Regulamentul de aplicare a Ordonanței privind Registrul funciar (GBV)

Portalul de justiție al Guvernului Federal și al landurilor germane, <https://www.grundbuch-portal.de/>

Art.311b, art.873 și art.925 din Codul civil german, <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

Domeniul de aplicare

GBO este o lege federală care se aplică uniform pe întreg teritoriul Germaniei. Sfera de aplicare vizează exclusiv drepturile reale (*dingliche Rechte*) legate de proprietăți. Obiectul de bază înscris este terenul (*das Grundstück*), care include automat clădirile ca părți componente. În sistemul de drept civil german există următoarele particularități:

- clădirile sunt considerate **părți componente esențiale ale terenului** (*wesentliche Bestandteile*) pe care sunt construite, conform [art.94 din Codul civil](#). Există două excepții, reglementate prin legi speciale, prin care clădirea (sau o parte din aceasta) este separată juridic de teren, dar ambele sunt înscrise în Registrul

funciar, conform regulilor generale: apartamentele și spațiile nerezidențiale din condominii (reglementate prin [Legea privind proprietatea în condominiu și drepturile de rezidență permanentă](#)) și clădirile construite pe terenurile altor proprietari (reglementate prin [Legea privind drepturile ereditare de construire - Erbbaurechtsgesetz](#)).

- transmiterea proprietății unui imobil necesită **acordul/declarația în formă autentică a ambelor părți în fața notarului** (*die Auflassung*) și înscrierea obligatorie în Registrul funciar pentru a produce efecte juridice, conform [articolului 873](#) (transferul proprietății imobiliare) din Codul civil german.⁴

În consecință, în domeniul material al GBO intră: terenurile (identificate tehnic prin cadastrul imobiliar, conform [art.2 GBO](#)), drepturile ereditare de construire, proprietățile din condominii și drepturile reale ale terților (ipotecă, drept de uzufruct, servituți de trecere). Toate terenurile trebuie să fie înscrise în Registrul funciar; excepțiile sunt prevăzute expres în [art.3 GBO](#):

(2) Terenurile aparținând statului federal, landurilor, comunelor și altor asociații locale, bisericilor, mănăstirilor și școlilor, cursurile de apă, drumurile publice, precum și terenurile destinate unei companii feroviare care deservește transportul public primesc o foaie de registru funciar numai la cererea proprietarului sau a unei persoane îndreptățite.

Autentificarea notarială electronică este posibilă din 29 decembrie 2025, dată la care au intrat în vigoare modificările la [Legea privind autentificarea documentelor \(Beurkundungsgesetz\)](#); actele autentice pot fi întocmite în întregime digital, în timpul procedurii care obligă la prezența în fața notarului. Procedura autentificării electronice este opțională și este prevăzută la [articolul 8](#) și [articolul 13a](#) din legea sus-menționată.

Autoritățile competente

Conform art.1 GBO, aplicarea legii intră exclusiv în atribuțiile instanțelor locale (*Amtsgerichte*), care funcționează în acest context ca oficii de registru funciar (*Grundbuchämter*). Competența teritorială este strict determinată de circumscripția judecătorească în care se află fizic imobilul.⁵

[Articolul 1 GBO](#)

(1) Registrele funciare, care pot fi ținute și sub formă de registru cu foi volante, sunt gestionate de instanțele locale (oficii de registru funciar). Acestea sunt competente pentru terenurile situate în circumscripția lor. (...)

⁴ Pentru transferul drepturilor reale atât mobiliare, cât și imobiliare, sunt necesare două acte, un act obligațional care creează în sarcina vânzătorului obligația de transfer a proprietății (obligația de a face) și un act real, act prin care se transmite efectiv dreptul de proprietate (obligația de a da) potrivit principiului separațiunii. Actul real trebuie să îmbrace forma prevăzută de lege pentru transferul drepturilor reale mobiliare sau imobiliare. Nu este necesară o legătură causală între cele două acte conform principiului abstracțiunii. De asemenea, actul real presupune și o predare materială în cazul bunurilor mobile conform principiului tradițiunii (art. 929 BGB) sau înscrierea în cartea funciară în cazul bunurilor imobile, înscriere care are **caracterul constitutiv de drept** - <https://buletinulnotarilor.ro/cateva-repere-de-drept-civil-franco-germane-vazute-prin-lentila-unui-practician-al-dreptului/>

⁵ Portalul Registrelor funciare, pe landuri, <https://www.grundbuch-portal.de/>

(2) În cazul în care un teren se află în circumscripția mai multor oficii de registru funciar, oficiul de registru funciar competent se stabilește în conformitate cu articolul 5 din Legea privind procedura în materie de familie și în chestiuni de jurisdicție voluntară.

(3) Guvernele landurilor sunt împuternicite să atribuie, prin ordonanță, gestionarea registrului funciar unei singure instanțe locale, pentru circumscripțiile mai multor instanțe, în cazul în care acest lucru contribuie la o administrare mai rapidă și mai eficientă a registrului funciar. Acestea pot delega împuternicirea, prin ordonanță, administrațiilor judiciare ale landurilor.

(4) Ministerul Federal al Justiției este împuternicit să adopte, prin ordonanță cu putere de lege, care necesită aprobarea Bundesratului, dispoziții detaliate privind înființarea și gestionarea registrelor funciare, a titlurilor ipotecare, a titlurilor de creanță funciară și a titlurilor de rentă, precum și a extraselor din registrul funciar și din dosarele funciare, precum și privind consultarea acestora și să stabilească procedura de eliminare a înregistrărilor duble. De asemenea, acesta poate reglementa în ce măsură modificările aduse unui registru funciar, care rezultă din dispozițiile ordonanței cu putere de lege, trebuie comunicate părților interesate și autorității care gestionează registrul oficial menționat la art.2 alin. 2.

Procedura înscrierii în Registrul funciar

Următoarele articole din GBO reglementează procedura înscrierii unui imobil în Registrul funciar:

[Articolul 13](#)

(1) O înscriere se efectuează, în măsura în care legea nu prevede altfel, numai la cerere. Are dreptul de a depune cererea orice persoană a cărei drept este afectat de înscriere sau în favoarea căreia urmează să se efectueze înscrierea. În cazurile prevăzute la § 20, înscrierea se va efectua numai dacă un notar a depus cererea în numele unei persoane care are dreptul de a depune cererea.

(2) Momentul exact în care o cerere este primită de Oficiul Registrului Funciar (Grundbuchamt) trebuie menționat în cerere. Cererea este considerată primită de Oficiul Registrului Funciar în momentul în care a fost prezentată unei persoane competente să o primească. Dacă cererea este consemnată în scris de către o astfel de persoană, aceasta este considerată primită odată cu finalizarea redactării procesului-verbal.

[Articolul 19](#)

O înscriere se face atunci când este aprobată de persoana al cărei drept este afectat de această înscriere.

[Articolul 20](#)

În cazul transmiterii proprietății asupra unui teren (Auflassung), precum și în cazul constituirii, modificării conținutului sau transferului unui drept de suprafață (Erbbaurecht), înscrierea poate fi efectuată numai dacă s-a declarat acordul titularului dreptului și al celeilalte părți.

[Articolul 29](#)

(1) O înscriere se va efectua numai dacă aprobarea de înscriere sau celelalte declarații necesare pentru înscriere sunt dovedite prin înscrisuri autentice sau legalizate notarial. Alte condiții ale înscrierii necesită, în măsura în care nu sunt acceptate de Oficiul Registrului Funciar, dovada prin înscrisuri autentice.

(3) Declarațiile sau solicitările unei autorități, pe baza cărora urmează să se efectueze o înscriere, trebuie semnate și prevăzute cu sigiliu sau ștampilă. În locul aplicării fizice a sigiliului, se poate imprima sau aplica o replică digitală a sigiliului oficial.

Articolul 39

(1) Înregistrarea se efectuează numai dacă persoana ale cărei drepturi sunt afectate de aceasta este înregistrată ca titular al dreptului.

(2) În cazul unei ipotece, al unei datorii funciare sau al unei datorii de rentă pentru care s-a eliberat un titlu, se consideră echivalent cu înregistrarea creditorului faptul că acesta se află în posesia titlului și își dovedește dreptul de creditor în conformitate cu articolul 1155 din Codul civil.

Registratorul funciar

Conform GBO, astfel cum s-a arătat mai sus, atribuțiile de gestionare a registrelor funciare revin oficiilor de registru funciar/cadastral din cadrul instanțelor locale. Competența de a efectua înscrieri în Registrul funciar o deține funcționarul judiciar specializat – *Rechtspfleger* (funcționar de justiție de rang superior). Potrivit legii care reglementează statutul acestor funcționari – [Rechtspflegegesetz](#) – acesta acționează ca un organ independent al justiției, nu primește instrucțiuni de la superiori și este supus exclusiv legii, având un statut similar cu cel al unui judecător în aria sa de competență. Articolul 3(1)h al legii stabilește în domeniul său de competență *chestiunile legate de cadastru/carte funciară*.

În mod special pentru funcționarii judiciari din Baden-Württemberg, [articolul 35a](#) al legii prevede:

(1) Grefierii care dețin calificarea pentru funcții de nivel superior în administrație sau justiție și care, până la 31 decembrie 2017, au exercitat funcția în sensul articolului 32 din Legea landului privind jurisdicția voluntară timp de cel puțin trei ani, nu doar temporar, pot îndeplini, în calitate de funcționari publici în serviciul landului, atribuțiile unui funcționar judiciar în materie de registru funciar. Landul asigură calificarea profesională prin măsuri adecvate de formare continuă.

(2) Funcționarii din serviciul mediu care sunt angajați în serviciul judiciar de cel puțin cinci ani și care, înainte de 1 ianuarie 2018, au activat în principal ca redactori de hotărâri în oficiile de registru funciar pot îndeplini, în calitate de funcționari în serviciul landului, atribuțiile unui funcționar judiciar în materie de registru funciar. Înainte de a-și exercita atribuțiile, acești funcționari trebuie să absolve cursuri specializate organizate de o instituție de învățământ superior profesional, destinate lor, care să aibă o durată totală de cel puțin opt luni și care să le transmită cunoștințele și metodele științifice, precum și

abilitățile și cunoștințele practice necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor de funcționar judiciar în materie de registru funciar.

(3) Detaliile sunt reglementate de legislația landului.

Registratorul funciar (*der Rechtspfleger*) din cadrul oficiilor de registru funciar verifică îndeplinirea condițiilor de fond și formă prevăzute de art.20 și art.29 GBO, prezentate mai sus, cum ar fi obligativitatea actelor notariale autentice pentru transferul de proprietate. După ce constată că toate condițiile legale sunt îndeplinite, registratorul funciar emite o rezoluție de aprobare, conform [articolului 44 GBO](#). Ulterior, registratorul introduce datele în mod direct în sistemul electronic al cărții funciare; validarea finală a înscrierii se face prin semnătura sa electronică autorizată. Din punct de vedere juridic, înscrierea produce efecte din momentul introducerii în sistemul de stocare a datelor destinat înregistrărilor în Registrul funciar ([articolul 129 GBO](#)).

[Subsecțiunea 3 din capitolul XIII al Regulamentului de aplicare a GBO](#) se referă la introducerea datelor în registrul funciar electronic; [articolul 74](#) prevede:

*Înregistrarea în registrul funciar informatizat este efectuată de către persoana competentă pentru gestionarea registrului funciar informatizat, sub rezerva cazurilor prevăzute la articolul 127 alineatul (1) teza 1 punctul 1 GBO, precum și la articolul 76a alineatul (1) punctul 3 și alineatul (2) din prezentul regulament și la articolul 14 alineatul (4) din Legea privind dreptul de construcție pe terenuri închiriate. În acest caz, nu este necesară o dispoziție specială în acest sens. Guvernul regional sau administrația regională de justiție împuternicită de acesta poate stabili, în temeiul articolului 126 din Regulamentul privind registrul funciar sau printr-un regulament separat, că, și în cazul registrului funciar informatizat, **înscrierea este dispusă de către funcționarul responsabil cu înregistrarea actelor de la grefă, la ordinul responsabilului cu administrarea registrului funciar.***

(2) Persoana care efectuează înregistrarea verifică exactitatea și caracterul complet al acesteia; includerea în baza de date (art. 62) va fi verificată.

Accesul la informațiile din Registrul funciar

Accesul la Registrul funciar este condiționat de demonstrarea unui interes legitim, conform art.12 GBO, și trebuie solicitat la oficiul cadastral. Un interes legitim implicit și, prin urmare, acces nerestricționat, îl au:

- proprietarii înscriși în cartea funciară;
- titularii de drepturi înscrise (de exemplu, o bancă ce deține o ipotecă asupra unui imobil);
- autoritățile publice, instanțele și notarii în exercitarea funcției lor;
- moștenitorii legali, în baza certificatului de moștenitor.

Alte surse:

- Legi și reglementări în dreptul imobiliar din Germania, <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany/>
- Digitalizarea profesiei de notar, <https://www.bnotk.de/en/tasks-and-activities/magazines/bnotk-international/details/electronic-in-person-authentication-germany-drives-forward-the-digitalisation-of-the-notarial-profession>
- Registrul funciar electronic în landul Berlin, <https://www.berlin.de/gerichte/was-moechten-sie-erledigen/artikel.1348380.php>
- Procedura înscrierii în Registrul funciar, landul Berlin: <https://service.berlin.de/dienstleistung/327411/>
- Asociația funcționarilor judiciari de rang înalt (*Rechtspfleger*), <https://rechtspfleger.net/>
- Cerințe legale privind accesul la Registrul funciar, <https://www.liesegang-partner.com/knowhow/legal-requirements-for-accessing-the-land-register>
- Certificarea electronică a prezenței, <https://www.bnotk.de/aufgaben-und-taetigkeiten/rundschreiben/details/elektronische-praesenzbeurkundung-epb>
- Registrele funciare în Germania, https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/de_en
- Consultarea on-line a Registrului funciar în Renania de Nord-Westfalia, https://www.justiz.nrw.de/JM/online_verfahren_projekte/grundbuch
- Portalul Registrelor funciare, pe landuri, <https://www.grundbuch-portal.de/stufe1-nw.htm>

FRANȚA

Sistemul francez de evidență juridică a proprietății imobiliare este fundamentat pe separarea dintre evidența cadastrală și publicitatea juridică a drepturilor asupra imobilelor. Cadastrul identifică imobilul din punct de vedere tehnic și fiscal, în timp ce fișierul imobiliar - *fichier immobilier*, gestionat în cadrul sistemului de *publicité foncière*, asigură publicitatea actelor și drepturilor care afectează situația juridică a acestuia.

Cadrul juridic

Reglementarea fundamentală este reprezentată de [Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) – Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955 privind reforma publicității funciare, care instituie și reglementează sistemul francez de publicitate a drepturilor asupra imobilelor.

Normele de aplicare sunt cuprinse în [Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) – Decretul nr.55-1350 din 14 octombrie 1955 pentru aplicarea Decretului nr. 55-22 din 4

ianuarie 1955 privind reforma publicității funciare, care reglementează în detaliu organizarea fișierului imobiliar, identificarea titularilor și a imobilelor, formalitățile de publicitate și concordanța dintre evidența cadastrală și cea juridică.

Code civil – Codul civil francez cuprinde prevederile referitoare la dreptul de proprietate, transferul și constituirea drepturilor reale imobiliare, ipotecă, servituți, succesiuni și celelalte raporturi juridice susceptibile de publicitate.

În sistemul francez, cadastrul asigură identificarea fizică și fiscală a imobilelor prin delimitarea și numerotarea parcelelor și evidențierea caracteristicilor acestora.

Cadastrul francez are în principal o funcție tehnică și fiscală, în timp ce fișierul imobiliar este instrumentul prin intermediul căruia se realizează publicitatea situației juridice a imobilelor.

Legislația stabilește însă o legătură directă între acestea. Potrivit art. 2 din Décret n° 55-22/1955, *nicio modificare a situației juridice a unui imobil nu poate determina o modificare cadastrală dacă actul sau hotărârea judecătorească prin care se constată respectiva modificare nu a fost publicată în prealabil în fișierul imobiliar.*

Fișierul imobiliar constituie instrumentul central al sistemului francez de publicitate funciară. Acesta permite corelarea informațiilor referitoare la: identificarea proprietarului sau titularului dreptului; identificarea imobilului; actele juridice referitoare la acesta; transferurile dreptului de proprietate; constituirea, modificarea sau stingerea unor drepturi reale; ipotecile și alte sarcini; anumite hotărâri judecătorești care afectează situația juridică a imobilului.

Sistemul este organizat astfel încât să permită urmărirea succesivă a situației juridice a imobilului și a titularilor drepturilor asupra acestuia.

Normele de aplicare prevăd inclusiv existența unor fișe personale ale proprietarilor („fiches personnelles de propriétaire”), acestea fiind actualizate inclusiv în cazul actelor sau hotărârilor care determină diminuarea patrimoniului unei persoane, precum vânzarea, exproprierea, transmiterea succesorală sau partajul. – articolele 4-7

Unul dintre principiile fundamentale ale sistemului francez îl constituie „effet relatif de la publicité foncière”, comparabil, din punct de vedere funcțional, cu principiul continuității înscrierilor din sistemul românesc.

Potrivit art. 32 din Décret n° 55-1350/1955, sub rezerva excepțiilor expres prevăzute de lege, o nouă formalitate de publicitate nu poate fi efectuată dacă actul, hotărârea judecătorească sau certificatul care constată dreptul autorului/transmițătorului nu a făcut anterior sau concomitent obiectul publicității funciare :

”Sub rezerva prevederilor articolului 35, nicio formalitate de publicitate nu poate fi efectuată în cartea funciară în absența publicității prealabile sau simultane a actului, a hotărârii judecătorești sau a certificatului de transmitere prin deces care constată dreptul testatorului sau al ultimului deținător.

Plătitorul sau ultimul deținător, în sensul Articolului și al prezentei secțiuni, desemnează persoana al cărei drept este transferat, modificat, confirmat, grevat sau stins - sau este susceptibil de a fi astfel - cu sau fără consimțământ, prin formalitatea a cărei publicitate este necesară.”

Documentația depusă trebuie să permită identificarea formalității anterioare prin indicarea datei, volumului și numărului sub care a fost publicat titlul precedent. În lipsa

acestor elemente sau dacă titlul anterior nu este publicat cel târziu concomitent cu noua formalitate, serviciul competent poate refuza sau respinge formalitatea.

Legislația stabilește și anumite excepții, inclusiv pentru situațiile în care dreptul a fost dobândit fără titlu, precum prin prescripție sau accesiune, precum și pentru anumite titluri anterioare datei de 1 ianuarie 1956. (articolul 35)

Publicitatea funciară este gestionată prin Services de la publicité foncière – SPF, structuri ale administrației fiscale franceze.

Aceste servicii asigură efectuarea formalităților de publicitate, păstrarea și actualizarea informațiilor referitoare la situația juridică a imobilelor și furnizarea informațiilor imobiliare persoanelor interesate, în condițiile prevăzute de legislație.

În sistemul francez, *publicité foncière* privește imobilele („immeubles”) și drepturile reale imobiliare, deci nu exclusiv terenurile. O clădire poate face parte din imobilul asupra căruia se exercită dreptul de proprietate și care face obiectul publicității funciare.

Totuși, în dreptul francez funcționează puternic principiul accesiunii imobiliare: potrivit art. 552 din Codul civil, proprietatea asupra solului cuprinde, în principiu, proprietatea asupra construcțiilor de deasupra și de dedesubt. De aceea, clădirea construită pe terenul aceluiași proprietar nu este neapărat tratată ca o unitate juridică distinctă de teren.

Proprietatea asupra terenului include proprietatea asupra a ceea ce se află deasupra și dedesubtul acestuia. Proprietarul poate face mai sus orice plantații și construcții pe care le consideră de cuviință, cu excepția celor stabilite la titlul „Servituți sau servicii funciare”. El poate face mai jos toate construcțiile și săpăturile pe care le consideră potrivite și poate extrage din aceste săpături toate produsele pe care acestea le pot furniza, cu excepția modificărilor rezultate din legile și regulamentele referitoare la mine și din legile și regulamentele poliției.

În Franța, notarii au acces profesional direct la informațiile din *fichier immobilier* și, separat, au posibilitatea de a transmite electronic actele care trebuie înscrise/publicate, dar trebuie să se facă distincție între accesul la date și dreptul de a modifica ei înșiși evidența oficială.

Direcția Generală a Finanțelor Publice – Direction générale des Finances publiques (DGFIP) a dezvoltat pentru profesia notarială sistemul ANF – Accès des Notaires au Fichier immobilier⁶, descris chiar de administrația franceză drept „Le fichier immobilier en direct”. Acesta permite notarilor acces profesional la informațiile necesare verificării situației juridice a imobilelor.

În ceea ce privește înscrierea actelor, notarii folosesc aplicația Télé@ctes. Art. 73-1 din Decretul nr. 55-1350/1955 prevede transmiterea electronică de către notari către Services de la publicité foncière a documentelor notariale supuse acestei proceduri. Din 2018, pentru anumite categorii de acte, transmiterea electronică este obligatorie. Sunt vizate, între altele, actele de vânzare, constituirea servituților, atestările imobiliare după deces, anumite acte rectificative și operațiunile privind ipotecile. Actul normativ identifică expres Tele@ctes drept aplicația informatică utilizată în acest scop.

⁶ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000035176849/2023-12-14>

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/depliants/parte_acces_notaires_fichier_immobilier.pdf

În concluzie, notarul are acces profesional direct la informațiile imobiliare și o interfață electronică prin care transmite formalitățile/actele către serviciul de publicitate funciară; evidența oficială este ținută de autoritatea publică, respectiv *Service de la publicité foncière*.

În Franța, pentru regimul general, evidența juridică imobiliară este administrată direct de administrația financiară a statului.

DGFIP – Direcția Generală a Finanțelor Publice este administrația centrală care gestionează sistemul, iar SPF-urile sunt serviciile teritoriale care țin și actualizează efectiv evidența de publicitate funciară pentru imobilele din circumscripția lor.

Actul întocmit de notar este transmis către SPF-ul competent după locul situării imobilului, iar acesta realizează publicitatea actului în *fichier immobilier*.⁷

Primăriile au un rol mult mai limitat. O persoană care dorește doar să afle identitatea proprietarului unei parcele se poate adresa primăriei, însă pentru informații juridice mai detaliate – succesiunea proprietarilor, acte, prețuri, situația ipotecară etc. – solicitarea se adresează SPF-ului competent⁸.

Ordinul din 22 mai 2006 privind punerea în funcțiune de către Direcția Generală a Impozitelor a unui sistem de prelucrare automată a datelor cu caracter personal denumit „Télé@ctes” - [Arrêté du 22 mai 2006 relatif à la mise en service par la direction générale des impôts d'un traitement automatisé de données personnelles dénommé «Télé@ctes»](#) stabilește expres că DGFIP implementează Télé@ctes în cadrul serviciilor de publicitate funciară. Télé@ctes este definit juridic drept tratament automatizat de date cu caracter personal, iar legislația stabilește inclusiv perioade de conservare a datelor. În funcție de categorie, anumite informații sunt păstrate 10, 30 sau 50 de ani, iar datele privind agenții autorizați DGFIP sunt păstrate 30 de ani

****SISTEMUL ALSACE-MOSELLE**

În Franța, nu există un singur sistem unificat de carte funciară la nivel național, ci coexistă două sisteme juridice diferite, reglementate prin acte normative distincte.

Regimul special este aplicabil în cele trei departamente Bas-Rhin, Haut-Rhin și Moselle. Temeiul principal îl constituie Legea din 1 iunie 1924 de punere în aplicare a legislației civile franceze în departamentele Bas-Rhin, Haut-Rhin și Moselle - [Loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle](#), în special dispozițiile privind drepturile asupra imobilelor și *livre foncier*. Art. 36 prevede expres că publicitatea funciară în aceste trei departamente este guvernată de acest regim special.

Reglementarea procedurală și informatică esențială este prevăzută în Decretul nr. 2009-1193 din 7 octombrie 2009 privind cadastrul și informatizarea acestuia în

⁷ <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-vends-mon-logement-fois-je-vous-faire-connaître-le-nouveau-redevable-de-la?>

⁸ <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/puis-je-connaître-le-nom-et-les-coordonnées-du-propiétaire-dun-bien?>

departamentele Bas-Rhin, Haut-Rhin și Moselle [Décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier et à son informatisation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle](#). Acesta reglementează atât conținutul registrului cât și accesul, autentificarea utilizatorilor, consultarea la distanță și funcționarea sa informatizată.

Art. 36-2 din Legea din 1 iunie 1924 definește *livre foncier* drept registrul destinat publicității drepturilor asupra imobilelor și precizează că datele acestuia permit identificarea imobilelor, drepturilor de proprietate, servituților, sarcinilor, garanțiilor reale, persoanelor titulare ale drepturilor înscrise.

Cadastrul funciar cuprinde registrul destinat publicării drepturilor asupra bunurilor imobiliare.

Registrul funciar poate fi ținut în format electronic în condițiile definite de [articolele](#) .

Registrul funciar se ține sub autoritatea judecătorului de cadastru.

Serviciul de cadastru este asigurat de instanța judecătorească și, în cadrul misiunilor sale, astfel cum sunt definite de [Legea nr. 2002-306 din 4 martie 2002 de reformă a legii din 1 iunie 1924 de punere în vigoare a legislației civile franceze în departamentele Bas-Rhin, Haut-Rhin și Moselle](#), în dispozițiile sale referitoare la înregistrarea în câmpul funciar, de către instituția publică a statului creată la articolul 2 din aceeași lege.

Datele din cadastru permit identificarea clădirilor, precum și a drepturilor de proprietate, servituților, sarcinilor și garanțiilor aferente acestor clădiri, precum și identificarea persoanelor care dețin drepturi înregistrate.

Art. 38 prevede înscrierea proprietății imobiliare, indiferent de modalitatea de dobândire, precum și a unei game largi de drepturi reale și sarcini.

Prin urmare, Cartea funciară - *Livre foncier* d'Alsace-Moselle constituie registrul juridic destinat publicității drepturilor asupra bunurilor imobile, permițând identificarea imobilelor, a titularilor drepturilor și a drepturilor reale, sarcinilor și garanțiilor care le afectează. Sfera sa de aplicare nu este limitată la terenuri, ci privește proprietatea imobiliară în ansamblu.

Livre foncier nu este administrat de DGFIP și SPF, ci se află în răspunderea Ministerului Justiției.

Legea stabilește expres că *livre foncier* – cartea funciară este ținută sub autoritatea judecătorului cărții funciare – „*juge du livre foncier*”; serviciul este asigurat de *Tribunal judiciaire*; pentru atribuțiile informatice stabilite prin lege intervine și o instituție publică specializată. Acesta este [EPELFI – Établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé d'Alsace-Moselle](#) – Instituție publică pentru operarea cadastrului funciar computerizat din Alsacia-Mosela.

Registrele istorice au fost informatizate prin sistemul AMALFI – Alsace-Moselle Application du Livre Foncier Informatisé. Sistemul este în prezent complet dematerializat și gestionat prin EPELFI⁹.

Decretul nr. 2009-1193 prevede expres accesul notarilor, al topografilor, al executorilor judecătorești, al avocaților și al anumitor agenți publici. Articolul 8 prevede

⁹ <https://www.justice.gouv.fr/ministere-justice/organismes-rattaches/etablissement-public-dexploitation-du-livre-foncier-informatise>

un mod special de consultare prin „navigation”, care permite accesarea succesivă a datelor privind imobilele și persoanele și chiar crearea unei cereri normalizate electronice de înscriere. Acest mod este deschis, între alții, notarilor și experților geodezi pentru activitățile aflate în competența lor profesională:

În jurisdicția unui oficiu de cadastru, accesul la datele cadastrale și la registrul depozitelor se poate realiza utilizând o metodă de navigare care, prin intermediul unor linkuri selectate succesiv, permite accesul la toate datele referitoare la proprietăți și persoane fizice și crearea unei cereri standardizate de înregistrare electronică.

Această metodă de consultare este disponibilă notarilor și topografilor pentru exercitarea activităților din jurisdicția lor exclusivă, executorilor judecătorești pentru executarea unui titlu executoriu, precum și statului, autorităților locale și instituțiilor lor publice de cooperare intercomunală pentru întocmirea actelor privind drepturile reale imobiliare.

Notarul nu modifică autonom cartea funciară. Modificarea datelor oficiale este realizată în cadrul procedurii de carte funciară, aflată sub autoritatea judecătorului.

Pentru un imobil determinat, legea permite, în principiu, oricărei persoane să verifice existența informațiilor și să obțină copii în condițiile prevederilor legale.

Căutările orientate după o persoană beneficiază de un regim mai restrictiv. În raza unui birou funciar pot realiza astfel de consultări profesioniști și autorități precum: notarii; topografi; executorii judecătorești; avocații; agenții statului; agenții colectivităților teritoriale; anumite persoane autorizate de judecător sau de titularul dreptului. Publicitatea funciară trebuie să permită aflarea situației juridice a unui imobil, dar nu să transforme registrul într-un instrument general prin care oricine poate reconstrui patrimoniul imobiliar complet al unei persoane.

Art. 13 din Decretul nr. 2009-1193 prevede că notarul trebuie să formuleze cererea de înregistrare la directorul general al EPELFI prin intermediul organismului profesional competent; un mecanism similar există pentru celelalte profesii autorizate.

Pentru a consulta cadastrul și datele din registrul depozitelor în conformitate cu procedurile și condițiile prevăzute la articolele 7 și 8, fiecare notar, topograf sau executor judecătoresc trebuie să depună o cerere de înregistrare, pentru sine și pentru cei aflați sub autoritatea sa, la Directorul General al Instituției Publice Alsace-Moselle pentru Operarea Cadastrului Funciar Informatizat. Această cerere poate fi formulată prin intermediul Președintelui Camerei Departamentale a Notarilor Publici, al Președintelui Consiliului Regional al Ordinului Topografilor Publici, al Președintelui Camerei Departamentale a Executorilor Judecătorești sau al Președintelui oricărui organism profesional similar pentru cetățenii statelor membre ale Comunității Europene. În acest scop, identificarea și autentificarea persoanelor în cauză se efectuează utilizând mijloacele tehnice recunoscute de instituția publică.

Președintele camerei departamentale a notarilor publici, președintele consiliului regional al ordinului topografilor publici, președintele camerei departamentale a executorilor judecătorești și președintele organismului profesional similar vor informa directorul general al instituției publice cu privire la orice modificare a situației profesionale a persoanelor înregistrate.

Accesul este determinat atât de categoria profesională, cât și de scopul și întinderea atribuțiilor utilizatorului. Notarul și topograful au acces la modul de „navigation” pentru activitățile specifice; avocatul are un regim diferit. Agenții serviciului de carte funciară și magistrații au acces pentru necesitățile funcției. Anumite căutări sunt limitate la circumscripția biroului funciar.

SPANIA

În Spania, sistemul de carte funciară este complet unificat, centralizat la nivel național și extrem de securizat, fiind considerat unul dintre cele mai solide modele de publicitate imobiliară din Europa.

Cadrul juridic

Reglementarea fundamentală este [Ley Hipotecaria](#), în forma republicată prin *Decreto de 8 de febrero de 1946 - Decret din 8 februarie 1946* prin care se aprobă noua redactare oficială a Legii ipotecare, text aflat în vigoare și actualizat ulterior.

Art. 1 stabilește că *Registro de la Propiedad* are ca obiect înscrierea sau adnotarea actelor și contractelor referitoare la proprietatea și celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobile.

Scopul Registrului Proprietății este înregistrarea sau consemnarea actelor și contractelor referitoare la proprietatea și alte drepturi reale asupra bunurilor imobiliare.

Înregistrările sau mențiunile consemnate anterior se vor face în Registrul în a cărui rază teritorială se află proprietățile.

Înregistrările efectuate în registrele prevăzute la articolele două sute treizeci și opt și următoarele, în măsura în care se referă la drepturi înregistrabile, sunt sub protecția instanțelor judecătorești și își produc toate efectele până la declararea inexactității lor în termenii stabiliți de prezenta lege.

Normele de aplicare sunt cuprinse în *Reglamento Hipotecario*, aprobat prin [Decreto de 14 de febrero de 1947](#) – Decret din 14 februarie 1947 de aprobare a Regulamentului ipotecar, cu modificările ulterioare.

Legea 13/2015, din 24 iunie, privind reforma *Legii ipotecare* aprobată prin Decretul din 8 februarie 1946 și textul consolidat al Legii cadastrului imobiliar, aprobat prin Decretul regal legislativ 1/2004, din 5 martie - [Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de Ley Hipotecaria](#) a reformat simultan Legea ipotecară și legislația cadastrală, întărind coordonarea dintre *Registro de la Propiedad* și *Catastro* și introducând utilizarea mai sistematică a reprezentării grafice georeferențiate a imobilelor.

Registro de la Propiedad are ca obiect bunurile imobile și drepturile reale asupra acestora - dreptul de proprietate, uzufructul, servituțile, ipotecile și alte sarcini sau limitări susceptibile de înscriere. Funcția sa este aceea de a da publicitate situației juridice a bunurilor imobile și de a asigura securitatea circuitului civil.

În Spania trebuie făcută distincția între *Catastro Inmobiliario*, care constă în evidența predominant tehnică, descriptivă și fiscală, și *Registro de la Propiedad*, care conține evidența juridică a drepturilor asupra imobilelor.

Reforma introdusă prin Legea 13/2015 a consolidat mecanismele de coordonare dintre cele două sisteme, în special prin utilizarea descrierilor grafice și georeferențiate ale parcelelor.

Registros de la Propiedad sunt ținute de Registradores de la Propiedad, profesioniști ai dreptului care exercită o funcție publică, accesul în profesie realizându-se prin concurs național (*oposición*). Registratorii sunt specializați în drept și exercită atribuții de calificare juridică și de înscriere a actelor.¹⁰ Aceștia sunt integrați obligatoriu în Colegio de Registradores de la Propiedad¹¹, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, corporație de drept public. Colegio se află sub autoritatea instituțională a Ministerului Justiției.

Registrul este administrat efectiv printr-un corp profesional de registratori care exercită o funcție publică. Registratorul nu este doar un operator care introduce în sistem un document primit, ci realizează ceea ce dreptul spaniol numește *calificación registral* - verifică legalitatea formală și materială a actului în limitele stabilite de lege, capacitatea și legitimarea părților, validitatea formală a documentului și compatibilitatea sa cu situația juridică deja înscrisă.

Toți registratorii sunt integrați în Colegiul Oficiilor de Înregistrare a Proprietății, Comerțului și Bunurilor Mobile din Spania, *Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España – CORPME*. Colegiul nu este o societate privată obișnuită, ci o corporație de drept public, recunoscută de stat, cu personalitate juridică proprie. Aceasta este subordonată ierarhic ministrului Justiției și DGSJFP și este supusă înaltei lor inspecții¹².

În concluzie, între actul întocmit de notar și înscriere există un filtru juridic independent, exercitat de registrator.

Notarii au un rol esențial în transmiterea actelor către registre, inclusiv prin mijloace electronice, dar nu administrează și nu operează autonom Registrul Proprietății. Aceasta înseamnă că, funcțional, există o separare între notar, care generează/autentifică documentul juridic, și registrator, care verifică și dispune înscrierea în registru.

Registro de la Propiedad are funcția de a da publicitate înscrierilor și adnotărilor practicate în registre, contribuind la securitatea tranzacțiilor imobiliare. Colegio de Registradores definește explicit această funcție ca fiind aceea de a face publice înscrierile și de a proteja siguranța circuitului juridic imobiliar.¹³

Publicitatea se realizează însă în forme reglementate, în principal prin documente precum nota simplă informativă și certificarea registrală, nu prin acces nelimitat al publicului la întreaga bază de date.

Sistemul spaniol Registro de la Propiedad se referă la terenuri. Articolul 1 din Ley Hipotecaria stabilește că registrul are ca obiect înscrierea actelor și contractelor

¹⁰ <https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/registradores?>

¹¹ <https://www.registradores.org/>

¹² <https://www.mjusticia.gob.es/ca/entidad/profesionales/registradores-propiedad-mercantiles-profesionales?>

¹³ <https://www.registradores.org/-/%C2%BFpara-que-sirve-el-registro-de-la-propiedad-?>

referitoare la proprietate și la celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobiliare - „*bienes inmuebles*”

Scopul Registrului Proprietății este înregistrarea sau consemnarea actelor și contractelor referitoare la proprietatea și alte drepturi reale asupra bunurilor imobiliare. Înregistrările sau mențiunile menționate anterior se vor face în Registrul în a cărui rază teritorială se află proprietățile.

Înregistrările efectuate în registrele prevăzute la articolele două sute treizeci și opt și următoarele, în măsura în care se referă la drepturi înregistrabile, sunt sub protecția instanțelor judecătorești și își produc toate efectele până la declararea inexactității lor în termenii stabiliți de prezenta lege.

Legislația permite înscrierea distinctă a: terenurilor; clădirilor în general; clădirilor aflate în regim de proprietate pe apartamente; apartamentelor și spațiilor individuale din clădirile în proprietate orizontală; construcțiilor noi (*obra nueva*), inclusiv a suprafeței ocupate de acestea.

Articolul 202 din Ley Hipotecaria prevede că, pentru înscrierea unei construcții, suprafața de teren ocupată de aceasta trebuie identificată prin coordonate geografice. Pentru construcțiile pentru care este obligatorie, trebuie depusă și cartea clădirii „*libro del edificio*”, iar existența acesteia este menționată în *folio real* al imobilului:

„Plantațiile noi și construirea de clădiri sau instalarea de echipamente, fixe sau demontabile, de orice fel, pot fi înregistrate în Registru prin descrierea lor în actele aferente proprietății, acordate în conformitate cu reglementările aplicabile fiecărui tip de act, în care se descrie plantarea, construirea, îmbunătățirea sau instalarea. În orice caz, trebuie îndeplinite toate cerințele care trebuie să facă obiectul calificării la înregistrare, conform legislației sectoriale aplicabile în fiecare caz.”

Porțiunea de teren ocupată de orice clădire, instalație sau plantație trebuie identificată prin coordonatele sale geografice de referință.

Cu excepția cazului în care este exceptat de la această cerință din cauza vechimii clădirii, registrul clădirii trebuie depus pentru înregistrare, iar acest fapt trebuie consemnat în înregistrarea în cadastru a proprietății. În astfel de cazuri, atunci când este vorba de clădiri aflate în regim de proprietate orizontală, reprezentarea grafică corespunzătoare fiecărei unități independente, preluată din proiectul încorporat în registrul clădirii, trebuie înregistrată în înregistrarea în cadastru pentru unitatea respectivă.

În Spania, registrele se află în sfera Ministerului Justiției, dar fiecare registru teritorial este ținut de un *Registrador de la Propiedad*, care are statut de funcționar public și exercită funcția registrală sub propria răspundere.

Direcția Generală de Securitate Juridică și Credință/Încredere Publică - Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública are atribuții privind organizarea și supravegherea sistemului, iar Subdirecția Generală exercită competențe privind organizarea, conducerea, inspecția și supravegherea activității registrale.¹⁴ Fiecare *Registro de la Propiedad* are o circumscripție teritorială determinată și este condus de un Registrador de la Propiedad. Ministerul Justiției îl califică expres drept „funcionario público”.

¹⁴ <https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/cartas-servicios/subdireccion-general2?>

Primăriile (*Ayuntamientos*) pot furniza documente administrative, urbanistice sau alte informații care ajung să fie relevante pentru situația unui imobil, dar nu administrează Registro de la Propiedad și nu operează înscrierile în acesta.

Nici comunitățile autonome nu administrează, ca regulă generală, registrele proprietății. Acestea fac parte din sistemul registral de stat, aflat sub autoritatea Ministerului Justiției. Există însă anumite particularități privind căile de atac și competențele unor comunități autonome, în limitele prevăzute de legislație¹⁵.

Legea 24/2001, din 27 decembrie, privind măsurile fiscale, administrative și sociale - [Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social](#), art. 112 prevede că documentele susceptibile de înscriere pot fi prezentate electronic, cu semnătura electronică calificată a notarului. Documentul trebuie transmis prin sistemul informatic central al Consejo General del Notariado, conectat la sistemul informatic corporativ al Colegio de Registradores. Legea impune expres interoperabilitatea sistemelor informatice ale notarilor și registratorilor.

Notarul poate transmite electronic titlul, utiliza semnătura electronică calificată și primi electronic de la registrator informații privind înregistrarea cererii, calificarea acesteia și efectuarea înscrierii, anulării, adnotării preventive sau a notei marginale. Comunicarea în sens invers este, de asemenea, realizată prin sistemele informatice corporative interconectate. Notarul nu are dreptul de a intra în Registro de la Propiedad și de a modifica el însuși situația juridică a imobilului.

WEBOGRAFIE

Statutul registratorului funciar în Europa, <https://www.elra.eu/land-registrars-status-in-europe/>

Legi și reglementări de drept imobiliar în 15 jurisdicții naționale, <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/>

Registrele funciare din statele UE, https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries_en

SPANIA:

<https://www.boe.es>

<https://www.notariosyregistradores.com>

<https://e-justice.europa.eu>

<https://www.realista.com>

¹⁵ <https://www.mjusticia.gob.es/es/entidad/registros/propiedad-mercantil-bienes-muebles?>

<https://www.idealista.com>
<https://www.elra.eu>
<https://www.mjusticia.gob.es>
<https://www.stiff.es>
<https://terretaspain.com>
<https://www.registradores.org>
<https://expedientesdedominio.es>
<https://land-registry.es>
<https://www.confianz.be>
<https://realspainproperties.com>
<https://www.elnotario.es>
<https://home4you.info>
<https://property-lawyers.com>

FRANȚA:

<https://www.capifrance.fr>
<https://www.livrefoncier.fr>
<https://www.deloitte.com>
<https://www.french-property.com>
<https://resourcehub.bakermckenzie.com>
<https://www.eurocadastre.org>
<https://www.foncier-developpement.fr>
<https://www.vos-demarches.com>
<https://www.service-public.gouv.fr>
<https://www.gruiadufaut.com>
<https://www.hypotheques-en-ligne.fr>
<https://www.hypoexpress.com>
<https://www.plus.transformation.gouv.fr>
<https://www.interpares.org>
<https://www.furleypage.co.uk>
<https://www.fig.net>
<https://www.rapport-congresdesnotaires.fr>
<https://www.impots.gouv.fr>
<https://jss.fr>
<https://www.onb-france.com>
<https://droit.cairn.info>
<https://hal.science>
<https://www.defrenois.fr>
<https://e-justice.europa.eu>