

Adaptação dos direitos reais



Conteúdo fornecido por

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

1 Quais são os direitos reais que poderão resultar de uma sucessão regida pela lei deste Estado-Membro?

Nos termos do direito austríaco, a herança sucede como pessoa coletiva na posição jurídica do defunto no momento da morte [artigo 546.º do *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (Código Civil austríaco), doravante denominado «ABGB»]. Por decisão de transferência da posse, o herdeiro assume a posição jurídica da herança; o mesmo acontece com o despacho de transferência para efeitos de apropriação pelo Estado federal (artigo 547.º do ABGB). Ninguém pode tomar posse de uma herança por sua própria iniciativa. A aquisição de uma herança faz-se, geralmente, após um processo sucessório, por decisão de transferência da sua posse, ou seja, transferência da herança para a posse legal dos herdeiros (artigo 797.º do ABGB).

2 Esses direitos reais estão inscritos num registo de bens móveis ou imóveis e, se assim for, o registo é obrigatório? Em que registo ou registos devem ser inscritos e quais as condições para proceder à devida inscrição nos registos?

Para serem válidos no direito austríaco, a aquisição, a transferência, a restrição e a retirada de direitos reais (propriedade, servidão, encargo predial, direito hipotecário, direito de superfície) sobre bens imóveis, assim como o direito de resgate, o direito de preferência e o direito de locação, carecem de inscrição no registo predial conservado pelos tribunais de distrito.

Constitui exceção ao princípio da inscrição, a aquisição por herdeiros de direitos reais sobre bens imóveis, assim que a decisão de transferência da posse entra em vigor, e não com a inscrição dos direitos de propriedade no registo predial. A inscrição no registo predial tem, portanto, carácter meramente declarativo. Contudo, as disposições dos artigos 21.º e 94.º da Lei do Registo Predial impedem que a situação real da propriedade seja tida em conta enquanto esta não estiver inscrita no registo predial. Salvo algumas exceções, uma inscrição no registo contra os herdeiros (ainda não inscritos) é, pois, interdita, ainda que estes, de acordo com o direito material, sejam já proprietários dos bens imóveis. No que diz respeito às inscrições no registo predial, a decisão de transferência da posse não pode, conseqüentemente, ser tida em consideração enquanto o direito de propriedade dos herdeiros não for inscrito no registo predial.

Na Áustria, a inscrição dos direitos dos herdeiros é tratada como uma retificação do registo predial, na aceção do artigo 136.º da Lei do Registo Predial. Este procedimento visa corrigir discrepâncias entre o registo predial e a situação jurídica real. Aplica-se sempre que ocorra uma alteração jurídica *a posteriori*, exterior ao registo, que neste não tenha ainda sido inscrita. A inscrição pedida tem, pois, valor meramente declarativo. Para fundamentar a inscrição nos termos do artigo 136.º da lei do registo predial, basta apresentar a «prova da inexatidão», a qual, na falta dos documentos autenticados necessários, os substitui. Esta prova deve ser apresentada se a inexatidão for manifesta ou demonstrada por documentos públicos (como um ato judicial de transferência da posse ou um certificado sucessório europeu). Verificar-se-á inexatidão manifesta se, por

exemplo, a transferência múltipla de direitos exteriores ao registo alegada pelo requerente e a sucessão universal que lhe está associada no património do predecessor resultarem diretamente da lei.

As inscrições no registo predial são feitas a pedido das partes; a inscrição automática só está prevista para determinados casos, excecionais, não referidos no presente texto.

3 Quais os efeitos associados ao registo dos direitos reais?

A sucessão universal do herdeiro é exterior ao registo; no direito austríaco, ela adquire força jurídica através da decisão de transferência de posse. Nestes casos, a inscrição no registo predial é, pois, meramente declarativa.

4 Existem regras e procedimentos especiais para a adaptação de um direito real que assista a uma pessoa nos termos da lei aplicável à sucessão quando a legislação do Estado Membro em que o direito for invocado não reconhecer o direito real em causa?

Por força do direito austríaco da propriedade da habitação, enquanto esta existir, a parte mínima a ela indissociavelmente ligada não pode ser dividida, salvo em caso de parceria de propriedade. Juridicamente, a parceria de propriedade é a titularidade conjunta da propriedade de uma habitação por duas pessoas singulares.

Se, por exemplo, a herança for liquidada no estrangeiro, forem vários os herdeiros e a maioria, que não constitui uma parceria de habitação, adquirir por herança a propriedade dessa parte mínima, a sua propriedade não poderá ser inscrita no registo predial. Apresentado que seja um pedido de inscrição do direito de propriedade, o tribunal do registo predial deve rejeitar o pedido, informar os requerentes da impossibilidade da inscrição requerida e conceder-lhes um prazo adequado para que requeiram a aquisição da parte mínima por uma única pessoa ou por uma parceria de propriedade. Se nada for feito até ao termo desse prazo, o tribunal do registo predial deve proceder à sua venda pública (artigo 12.º, n.º 3, da Lei da Propriedade da Habitação, de 2002).

Última atualização: 29/10/2024

A manutenção da versão desta página na língua nacional é da responsabilidade do respetivo ponto de contacto para a Rede Judiciária Europeia. As traduções da versão original são efetuadas pelos serviços da Comissão Europeia. A entidade nacional competente pode, no entanto, ter introduzido alterações no original que ainda não figurem nas respetivas traduções. A Comissão e a RJE declinam toda e qualquer responsabilidade relativamente às informações ou dados contidos ou referidos no presente documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.