

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?

O direito francês dispõe que «*a garantia real é legal, judicial ou contratual consoante seja concedida por lei com base num crédito, por decisão cautelar ou por acordo. É mobiliária ou imobiliária consoante incida sobre bens móveis ou imóveis. É geral quando incide sobre bens móveis e imóveis sem distinção, ou apenas sobre bens móveis ou imóveis. É específica quando incide apenas sobre bens determinados ou determináveis, sejam eles móveis ou imóveis.*» (artigo 2324.º do Código Civil)

Em princípio, as garantias não se extinguem por morte de uma das partes na oneração, uma vez que o ativo e o passivo da pessoa falecida são transmitidos aos seus herdeiros. A transmissão de todos os bens por morte abrange todas as garantias, sejam elas contratuais, legais ou judiciais.

Por conseguinte, a sucessão em si não cria novos direitos reais sobre bens móveis, antes transmitindo os direitos reais existentes ao herdeiro por herança.

Nos termos do artigo 2329.º do Código Civil, os direitos reais sobre bens móveis passíveis de integrar uma sucessão são os seguintes:

- «1. Ónus sobre bens móveis;
2. Penhor sobre bens móveis corpóreos;
3. Penhor sobre bens móveis incorpóreos;
4. Retenção ou cessão da propriedade a título de garantia.»

Os direitos reais sobre bens imóveis transmissíveis ou adquiríveis por morte são os seguintes:

- direito de propriedade e seus direitos constitutivos (direito de usufruto e direito de nua propriedade),
- direito de uso ou habitação,
- direito de construção,
- servidões,
- enfiteuse (perpétuo).

As garantias reais sobre bens imóveis sob a forma de ónus, penhor sobre bem imóvel e hipoteca (artigo 2375.º do Código Civil) podem também ser transmitidas ou adquiridas no contexto da liquidação da herança. O bem imóvel é transmitido aos sucessores com a garantia real associada.

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?

Nos termos da lei que regula as garantias reais sobre bens móveis, a oneração está ligada a um bem, pelo que a morte de uma das partes na oneração não a extingue.

No entanto, a oneração é pública e está inscrita num registo para ser universalmente executável. Cabe aos herdeiros do devedor ou do proprietário solicitar ao agente de registo competente uma alteração formal para efeitos de inscrição do nome do novo beneficiário no registo das garantias sobre bens móveis e outras operações conexas (*registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes*).

O direito francês permite que o herdeiro proceda a esta alteração ao abrigo do artigo R. 521-16 do Código Comercial: «*Se o pedido de alteração do registo respeitar às informações relativas ao devedor ou ao proprietário do bem, quando não o devedor, previstas no artigo R. 521-6, pontos 2, 3 e 4, o agente de registo deverá utilizar estas informações para substituir a inscrição existente. No caso das operações de locação relativas a bens móveis, só devem ser substituídas as informações relativas ao devedor. Nos restantes casos, o agente de registo inscreve a alteração à margem da inscrição inicial, indicando a data desta inscrição.*»

Os documentos comprovativos a apresentar têm de atestar que o novo beneficiário tem o estatuto de herdeiro do antigo devedor ou proprietário.

A transmissão ou aquisição por morte de direitos reais sobre bens imóveis tem de ser provada mediante declaração notarial indicando se os sucessores ou legatários aceitaram a sucessão e especificando, se for caso disso, as modalidades dessa aceitação, em conformidade com o artigo 29.º do Decreto n.º 55-22, de 4 de janeiro de 1955.

Esses direitos reais sobre bens imóveis transmitidos ou adquiridos por morte serão inscritos num registo predial se decorrerem de:

- uma sucessão legítima que envolva apenas a transmissão de bens ou o estabelecimento de um usufruto,
- uma sucessão testamentária que permita o legado de qualquer direito real sobre um bem imóvel (servidão, direito de uso e habitação).

Nos departamentos do Baixo Reno, do Alto Reno e do Mosela, esta inscrição é efetuada, por razões históricas, no registo predial (*livre foncier*) mantido por um juiz denominado juiz do registo predial (*juge du livre foncier*) (Lei de 1 de janeiro de 1924). Em Maiote, desde 1 de janeiro de 2008 que todos os edifícios têm de ser inscritos no registo predial (*livre foncier*) mantido pelo serviço de registo de bens imóveis (*Service de la conservation de la propriété immobilière*). A inscrição é obrigatória também para todas as transmissões e registos de direitos sobre os imóveis em causa (artigo 2509.º do Código Civil).

No restante território de França, o registo é efetuado no arquivo do registo predial (*fichier immobilier*), que centraliza as informações e inclui processos pessoais e registos de edifícios, sendo mantido pelas autoridades responsáveis pelo registo predial (*services de la publicité foncière*).

Nos termos do artigo 28.º, ponto 3, do Decreto n.º 55-22, de 4 de janeiro de 1955, o registo é obrigatório para as declarações notariais emitidas com vista a estabelecer a transmissão ou constituição por morte de direitos reais sobre bens imóveis.

O artigo 69.º, ponto 6, do Decreto de 14 de outubro de 1955 alarga o âmbito de aplicação da declaração notarial:

- ao usufruto legal concedido ao cônjuge sobrevivente pelo artigo 767.º do Código Civil,
- às transmissões de direitos reais sobre bens imóveis resultantes de doações efetuadas entre cônjuges a favor do sobrevivente, quer por convenção antenupcial quer durante o casamento,
- à concessão de direitos reais sobre bens imóveis em benefício do cônjuge sobrevivente e decorrentes do clausulado de uma convenção antenupcial que atribua a cada um dos cônjuges partes desiguais no património comum, em conformidade com os artigos 1520.º e seguintes do Código Civil.

Nos termos do artigo 33.º do Decreto n.º 55-22, de 4 de janeiro de 1955, o prazo para o cumprimento desta formalidade é de quatro meses a contar da data do pedido de assistência notarial. Nos termos do artigo 30.º-4, primeiro parágrafo, do referido decreto, os sucessores podem ser responsabilizados se a assistência notarial for solicitada mais de seis meses após a morte ou, caso um acontecimento subsequente altere a ordem sucessória, a herança ou o direito de aceitar ou repudiar a sucessão, mais de seis meses após esse acontecimento.

Cabe ao notário que lavra a escritura depositá-la junto das autoridades responsáveis pelo registo predial.

O registo resulta da inclusão da escritura no registo de publicações de atos constitutivos, declarativos ou de transmissão de direitos.

3 Quais os efeitos associados ao registo dos direitos reais?

Após o registo, o herdeiro de um direito de propriedade é considerado o seu titular legítimo e tem o direito de gozar da mesma proteção que o titular original por parte de qualquer outra parte interessada que não tenha registado o seu direito.

Nos termos do direito comum francês, o registo predial permite que terceiros sejam informados ao abrigo do princípio do livre acesso ao arquivo do registo predial, conforme previsto no artigo 2449.º do Código Civil, e resolvam litígios sobre direitos reais sobre bens imóveis. Não cria o direito real sobre um bem imóvel, constituindo apenas a condição necessária para que os atos possam ser oponíveis a terceiros.

Ao contrário dos atos ou decisões de transmissão ou constituição de direitos reais entre vivos, o não registo da transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis por morte não é sancionado com a não oponibilidade a terceiros, com exceção dos legados privados.

A sanção de inoponibilidade não pode ser aplicada, uma vez que os sucessores universais ou por princípio geral são considerados sucessores da pessoa falecida (*continuation de la personne du défunt*). Por conseguinte, os terceiros não podem considerar que a pessoa falecida continua a ser o titular do direito, não podendo, portanto, ignorar esta transmissão ou constituição. Nos departamentos da Alsácia-Mosela, os efeitos do registo são semelhantes aos do direito comum francês, sendo de ressaltar algumas especificidades:

- o objeto do registo não são os atos, mas os direitos,
- o registo dos direitos tem em vista a oponibilidade a terceiros (artigo 38.º da Lei de 1 de junho de 1924),
- os direitos registados gozam da presunção de exatidão, uma vez que são examinados pelo juiz do registo predial. Por conseguinte, o ónus da prova recai sobre a parte que contesta os direitos registados.

Em Maiote, a inscrição de um edifício no registo predial dá lugar à constituição de um título de propriedade que atesta o estatuto de proprietário. A inscrição de direitos reais sobre bens imóveis no registo predial torna-os oponíveis a terceiros.

Estas regras são de natureza legislativa.

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?

O direito francês não prevê qualquer regra ou procedimento específico para adaptar um direito real que não seja nele reconhecido.

■ Última atualização: 05/11/2025

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.