

[Página Principal](#) > ... > [Registros Mercantiles, de Insolvencia y de La Propiedad](#) > [Registros de La Propiedad En Los Países de La UE](#) > Portugal

Registros de la propiedad en los países de la UE

Contenido facilitado por
Portugal



Portugal

Esta página ofrece una visión de conjunto sobre el registro de la propiedad inmobiliaria en Portugal.

Registro de la Propiedad (*Registo Predial*)

El registro de la propiedad es prestado por los servicios del Registro, dirigidos por registradores (*conservadores*), integrados en el Instituto de los Registros y del Notariado (*Instituto dos Registos e do Notariado*), un organismo público dependiente del Ministerio de Justicia. Estos servicios están diseminados por todos los municipios del territorio nacional, pero su competencia no está delimitada en función del territorio y pueden practicar actos relativos a cualquier inmueble situado en Portugal.

La función básica del Registro es hacer pública la situación jurídica de los bienes inmuebles, con el objeto de ofrecer garantías jurídicas al comercio de bienes inmobiliarios. En general, la inscripción en el Registro es obligatoria para todos los actos celebrados desde el 21 de julio de 2008.

La inscripción definitiva en el registro constituye presunción de que existe un derecho y que pertenece al titular inscrito, en los términos precisos definidos por el Registro.

Hechos sujetos al Registro de la Propiedad

- a) Los hechos jurídicos que determinan la constitución, reconocimiento, adquisición o modificación de los derechos de propiedad, usufructo, uso y habitación, superficie o servidumbre.
- b) Los hechos jurídicos que determinan la constitución o modificación de la propiedad horizontal o del derecho de ocupación en multipropiedad.
- c) Los hechos jurídicos que confirman la anulación o resolución de convenios que tengan por objeto los derechos mencionados en la letra a).
- d) Las operaciones de transformación del uso del suelo resultantes de la parcelación, la estructuración de copropiedades y la reparcelación, así como las respectivas alteraciones.
- e) La propiedad simple.
- f) Las promesas de requisa o cesión de bienes, los pactos de preferencia y las disposiciones testamentarias de preferencia, a reserva de su efectividad real, así como la cesión de la posición contractual resultante de estos hechos.
- g) La cesión de bienes a los acreedores.
- h) La constitución de hipotecas, su cesión o modificación, la cesión del grado de prioridad del respectivo registro

y la consignación de rendimientos.

- i) La transmisión de créditos garantizados por hipoteca o la consignación de rendimientos, cuando conlleve una transmisión de garantía.
- j) La afectación de inmuebles al caucionamiento de las reservas técnicas de las compañías de seguros, así como al caucionamiento de la responsabilidad de los empresarios.
- l) El arrendamiento financiero y sus transmisiones.
- m) El arrendamiento por más de seis años y sus transmisiones o subarrendos, exceptuado el arrendamiento rural.
- n) El embargo y la declaración de insolvencia.
- o) La constitución de garantía, el embargo, el embargo preventivo y el inventario de créditos garantizados por hipoteca o consignación de rendimientos y cualesquiera otros actos o medidas que incidan sobre estos mismos créditos.
- p) La constitución de los privilegios y sus modificaciones.
- q) La carga relativa a la reducción, en su caso, de las donaciones sujetas a un procedimiento de colación de los bienes de la sucesión.
- r) La carga de los bienes inmuebles de renta limitada o de renta económica sobre bienes así clasificados.
- s) La carga de pago de las anualidades previstas en los casos de obras de fomento agrícola.
- t) La renuncia a la indemnización, en caso de eventual expropiación, por el aumento del valor resultante de obras realizadas en inmuebles situados en zonas marginales de las carreteras nacionales o incluidas en planes de fomento municipales.
- u) Cualquier otra restricción del derecho de propiedad, cualquier otra carga y cualquier otro hecho sujeto por ley a registro.
- v) La concesión de bienes pertenecientes al dominio público y sus transmisiones, cuando sobre el derecho concedido se pretenda registrar una hipoteca.
- x) Los hechos jurídicos relativos a la extinción de derechos, cargas o gastos que hayan sido registrados.
- z) El título constitutivo de un complejo turístico y sus modificaciones.

Están igualmente sujetas a registro las acciones legales, así como las decisiones finales con fuerza de cosa juzgada, que tengan por objeto, a título principal o subsidiario:

- a) El reconocimiento, constitución, modificación o extinción de alguno de los derechos citados en el artículo anterior, así como las acciones revocatorias.
- b) La reforma, declaración de nulidad o anulación de un registro o su revocación.
- c) Los procedimientos que tengan por fin la adopción del embargo preventivo y la elaboración de un inventario de bienes, así como cualquier otra medida que afecte a la libre disposición de bienes y a las respectivas medidas decretadas.

Principios por los que se rige el registro de la propiedad

Principio de oponibilidad frente a terceros

Los hechos sujetos a registro, aunque no estén registrados, pueden ser invocados por las partes o sus herederos, excepto en el caso de la constitución de una hipoteca cuyos efectos para las propias partes dependa

de la realización del registro.

No obstante, los hechos sujetos a registro solo producen efectos frente a terceros desde la fecha del respectivo registro.

Principio de prioridad

El derecho inscrito en primer lugar prevalece sobre los que le sigan con respecto a los mismos bienes, por orden de fecha de inscripción y, tratándose de la misma fecha, con arreglo al orden temporal de las correspondientes entradas en el Registro.

Principio de legalidad

La viabilidad de la solicitud de inscripción en el Registro se aprecia con respecto a las disposiciones legales aplicables, los documentos presentados y las inscripciones anteriores, verificándose especialmente la identidad del inmueble, la legitimidad de los interesados, la regularidad formal de los documentos y la validez de los actos contenidos en ellos.

Principio de trato sucesivo

La inscripción definitiva en el Registro de la constitución de cargas por un acto jurídico depende de la inscripción previa de los bienes en nombre de quien los posee.

En caso de que se haya inscrito la adquisición de un determinado bien o el reconocimiento de un derecho sobre él susceptible de ser transmitido o de mera posesión, es necesaria la intervención del titular para realizar una nueva inscripción definitiva, salvo en caso de que el hecho fuera consecuencia de otro anteriormente inscrito.

Plazo general aplicable para la inscripción en el Registro

En general, la inscripción debe ser solicitada en un plazo de 30 días a partir de la fecha de establecimiento de los títulos relativos a los hechos o de la fecha de pago de las obligaciones tributarias cuando estas deban ser pagadas después de la titulación (en el caso de partijas o donaciones).

Otras características del proceso de inscripción en el Registro

En el registro de la propiedad prima el principio de instancia de parte, es decir, la inscripción en el Registro se hace a petición de quien tiene legitimidad para ello. Tienen dicha legitimidad los sujetos, activos o pasivos, de la respectiva relación jurídica y, en general, todas las personas que tengan interés en la misma o que estén obligadas a su promoción.

La solicitud puede ser hecha presencialmente, por vía electrónica, fax o correo.

Solo pueden ser registrados hechos probados documentalmente. Los hechos relativos a bienes inmuebles se establecen, en general, mediante escritura pública o documento privado autenticado (documento autenticado por notario, abogado, procurador o registrador y depositado electrónicamente en el sitio de internet del Registro de la Propiedad).

Existe un mecanismo obligatorio de corrección de errores; es decir, si la inscripción no pudo ser efectuada como se requería, el registrador contacta al solicitante para reunir los documentos necesarios, con el fin de evitar que se deniegue la inscripción o su provisionalidad.

El registrador procede al registro en el plazo de diez días a contar desde la fecha de presentación de la documentación.

En caso de que el registro sea denegado, o de que sea efectuado con carácter provisional debido a la existencia de dudas, el solicitante es notificado mediante un escrito motivado y puede recurrir por vía jerárquica o judicial.

Costes

La inscripción en el Registro de la Propiedad conlleva unos costes previstos en el Reglamento de Tasas de los Registros y del Notariado (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) (DL 322-A/2001, de 14 de diciembre).

Acceso a la información del Registro

Además de las certificaciones en papel, pueden obtenerse fácilmente certificaciones electrónicas a través de internet (<http://www.predialonline.pt/>), sitio donde la información sobre la situación jurídica de los bienes o las inscripciones pendientes se actualiza permanentemente. El acceso es posible previa obtención de una firma electrónica y tiene un coste de 15 euros. La petición se hace aportando el número de identificación del bien inmueble o su número de identificación fiscal. Después del pago, puede accederse a la información mediante la inserción de un código de comprobación.

Otros servicios

En Portugal están disponibles dos servicios especiales de registro de la propiedad: Bienes Inmuebles en Línea (*Predial Online*) y *Casa Pronta*.

Predial Online

En este sitio pueden ser depositados por vía electrónica documentos privados autenticados relativos a actos jurídicos así como autorizaciones de cancelación del registro de hipotecas. También pueden publicarse anuncios relativos a elementos esenciales de las transacciones inmobiliarias, con el fin de que las entidades con derecho legal preferente puedan manifestar su intención de ejercer o no ejercer ese derecho. Además es posible consultar las publicaciones de notificaciones obligatorias en el ámbito de los procedimientos especiales de justificación y rectificación.

También pueden solicitarse inscripciones, teniendo que autenticarse los interesados mediante un certificado digital.

¿El acceso al Registro *Predial Online* es gratuito?

El acceso a una gran parte del sitio de internet de *Predial Online* es gratuito, aunque el acceso a determinados servicios conlleva unos costes fijados por el Reglamento de Tasas de los Registros y del Notariado (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) (DL 322-A/2001, de 14 de diciembre) y está reservado a usuarios autenticados. La autenticación se efectúa mediante un certificado electrónico y es necesaria, en especial, para las inscripciones en línea (solicitudes y consulta del estado de la solicitud) y para el depósito de documentos (depósito y consulta).

Información disponible en el sitio de *Predial Online*

Este sitio de internet permite acceder a información y certificados relativos a los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad portugués.

Casa Pronta

El servicio *Casa Pronta* permite realizar de forma inmediata todos los trámites necesarios para la compra y venta, donación, permuta y dación en pago de bienes inmuebles urbanos, mixtos o rústicos, con o sin recurso a un crédito bancario; la transferencia de un empréstito bancario para la compra de vivienda de un banco a otro o la realización de un empréstito garantizado mediante la hipoteca de una vivienda, en una ventanilla única. El servicio *Casa Pronta* también permite la constitución de una propiedad horizontal.

Los procedimientos se inician en el Registro de la Propiedad o a través de un banco, que puede acceder al sitio de internet mediante un identificador y una clave. Este proceso puede ser controlado en cualquier momento.

El sitio permite a cualquier persona anunciar la transmisión de un inmueble, de modo que las entidades que gozan de un derecho legal preferente puedan manifestar la intención de ejercer o no ejercer ese derecho.

¿El acceso a *Casa Pronta* es gratuito?

El acceso al procedimiento conlleva unos costes fijados por el Reglamento de Tasas de los Registros y del Notariado (DL 322-A/2001, de 14 de diciembre).

El sitio de *Casa Pronta* permite a cualquier persona anunciar la transmisión de un inmueble mediante el pago de una tasa de 15 euros.

Las entidades con derecho legal preferente pueden manifestar su intención de ejercer o no ejercer ese derecho de forma gratuita. Sin embargo, en este caso el acceso al sitio es restringido.

Además, el acceso a *Casa Pronta* está limitado a:

- Bancos
- Servicios del Registro de la Propiedad
- Entidades que ejercen derechos legales de preferencia

El acceso se realiza introduciendo un identificador y una clave.

No existen restricciones de acceso a la consulta de los anuncios del ejercicio de los derechos legales preferentes, que pueden ser visualizados gratuitamente.

Enlaces útiles

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ Última actualización: 07/04/2024

El Estado miembro correspondiente realiza el mantenimiento de la versión de esta página en la lengua nacional. El correspondiente servicio de la Comisión Europea se encarga de las traducciones. Es posible que las traducciones aun no reflejen algunos de los cambios que la autoridad nacional competente haya hecho en la versión original. La Comisión Europea no asume ninguna responsabilidad con respecto a cualquier información o dato incluido o citado en este documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.