


[Página Principal](#) > ... > [Derecho de Familia y Sucesorio](#) > [Sucesiones](#) > [Adaptación de Los Derechos Reales](#) Portugal

Adaptación de los derechos reales

 Portugal

Contenido facilitado por



European Judicial Network
(in civil and commercial matters)

1 ¿Cuáles son los derechos reales que podrían surgir de una sucesión con arreglo al Derecho de este Estado miembro?

En primer lugar, cabe señalar que los derechos reales pueden ser derechos de disfrute (*direitos reais de gozo*) o derechos de garantía (*direitos reais de garantia*).

En segundo lugar, además de los derechos reales sobre bienes materiales, una parte de la doctrina defiende la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales.

Por último, en Portugal, la ley consagra el principio de *numerus clausus* o la naturaleza taxativa de los derechos reales [artículo 1306 del Código Civil portugués (*Código Civil*)].

DERECHOS QUE PUEDEN ADQUIRIRSE POR VÍA SUCESORIA

Los derechos que no se extinguen con el fallecimiento de su titular pueden adquirirse por vía sucesoria.

Así pues, el artículo 2025 del Código Civil, sobre el objeto de la sucesión *mortis causa*, indica que no forman parte de la misma las relaciones jurídicas que se extinguen por fallecimiento del titular, atendiendo a su naturaleza o por ministerio de la ley; los derechos que pueden ser objeto de renuncia también pueden extinguirse por fallecimiento del titular.

Por ejemplo, el usufructo y el derecho real de uso y habitación son derechos reales que se extinguen de pleno derecho con el fallecimiento de su titular [artículo 1476, apartado 1, letra a), y artículo 1485 del Código Civil].

La versión actualizada del Código Civil puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

A excepción del usufructo (artículo 1443 del Código Civil), del derecho real de uso y habitación (artículo 1485 del Código Civil), de los derechos reales subsumibles en cualquiera de los supuestos del artículo 2025 del Código Civil y de los demás derechos específicamente contemplados en otras disposiciones legales, todos los demás derechos reales pueden, por lo general, adquirirse por vía sucesoria.

Existen limitaciones al ejercicio de algunos derechos, como los derechos reales sobre armas registradas, que solo pueden adquirirse por vía sucesoria en las condiciones contempladas en el artículo 37 del Régimen jurídico de las armas y municiones (*Régimen Jurídico das Armas e Munições*), especialmente, la autorización del director nacional de la Policía de Seguridad Pública.

El Régimen jurídico de las armas y municiones, aprobado por la Ley n.º 5/2006, de 23 de febrero de 2006, puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

DERECHOS REALES DE DISFRUTE

La ley reconoce los siguientes derechos reales de disfrute [artículos 1302 a 1575 del Código Civil y el Régimen

jurídico de tiempo compartido (*Regime Jurídico da Habitação Periódica*):

- el derecho de propiedad (*direito de propriedade*, artículo 1302 del Código Civil);
- la copropiedad (*compropriedade*, artículo 1403 del Código Civil);
- la propiedad horizontal (*propriedade horizontal*, artículo 1414 del Código Civil);
- el usufructo (*usufruto*, artículo 1439 del Código Civil);
- el derecho real de uso y habitación (*direito real de uso e habitação*, artículo 1484 del Código Civil);
- los derechos reales de tiempo compartido (*direito real de habitação periódica*);
- el derecho de superficie (*direito de superficie*, artículo 1524 del Código Civil);
- las servidumbres (*servidões prediais*, artículo 1543 del Código Civil).

El Régimen jurídico de tiempo compartido, aprobado por el Decreto-ley n.º 275/93, de 5 de agosto de 1993, puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

El Código Civil reconoce los siguientes derechos reales de garantía:

- la cesión de rentas (*consignação de rendimentos*) (artículo 656);
- la prenda (*penhor*) (artículo 666);
- la hipoteca (*hipoteca*) (artículo 686);
- los privilegios inmobiliarios (*privilégios imobiliários*) (artículos 743 y 744);
- los derechos de retención (*direito de retenção*) (artículos 754 y 755).

DERECHOS REALES SOBRE BIENES MATERIALES

El artículo 1302 del Código Civil dispone que solo los bienes muebles e inmuebles materiales (incluida el agua) pueden ser objetos del derecho de propiedad contemplado en el Código.

DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMATERIALES

El artículo 1303 del Código Civil se refiere a la propiedad intelectual, que, a su vez, se rige por el Código de la Propiedad Industrial (*Código da Propriedade Industrial*). Una parte de la doctrina entiende que la propiedad intelectual es un concepto que incluye los derechos de autor y derechos afines y la propiedad industrial. En el ordenamiento jurídico portugués, se emplean las dos denominaciones: propiedad intelectual (en el Código Civil) y propiedad industrial (en el Código de la Propiedad Industrial, publicado como anexo del Decreto-ley n.º 110/2018, de 10 de diciembre).

Con arreglo al artículo 2 del Código de la Propiedad Industrial, entran dentro del ámbito de la propiedad industrial la industria y el comercio en sentido estricto y los sectores pesquero, agrícola, silvícola, ganadero y extractivo, así como todos los productos naturales o manufacturados y los servicios.

La doctrina no es unánime acerca de si el Derecho portugués admite el derecho de propiedad y otros derechos reales sobre bienes inmateriales, como la propiedad de establecimientos comerciales o la propiedad intelectual. Esta cuestión está sujeta a la interpretación de los órganos jurisdiccionales.

El Código de la Propiedad Industrial regula los derechos de patente, modelos de utilidad, productos semiconductores, diseños o modelos, marcas comerciales, recompensas, logotipos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, así como su modificación y transmisión.

Los derechos derivados de patentes y modelos de utilidad, así como la inscripción de la topografía de productos semiconductores, diseños, marcas comerciales y otros signos comerciales distintivos pueden darse en prenda (artículo 6 del Código de la Propiedad Industrial).

La versión actualizada del Código de la Propiedad Industrial puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

En lo que respecta a las sociedades mercantiles, la adquisición por vía sucesoria de derechos sobre participaciones o acciones tras el fallecimiento de un socio, así como los requisitos aplicables, se rigen por el Código de Sociedades Mercantiles (*Código das Sociedades Comerciais*), a saber:

- el artículo 184, que rige la sucesión en caso de fallecimiento de un socio de una sociedad colectiva;
- los artículos 198, 225 y 252, que rigen la sucesión en caso de fallecimiento de un socio de una sociedad limitada;
- los artículos 469 y 475, que rigen la sucesión en caso de fallecimiento de un socio de una sociedad comanditaria simple.

La versión actualizada del Código de Sociedades Mercantiles puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

2 ¿Están esos derechos reales inscritos en un registro de derechos sobre bienes inmuebles o muebles? En tal caso, ¿es esa inscripción obligatoria? ¿En qué registro o registros están inscritos y cuáles son el procedimiento y los requisitos para la inscripción?

Sí; por regla general, estos derechos se inscriben en un registro como se indica a continuación.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En el Registro de la Propiedad (*Conservatórias do Registo Predial*), se inscriben los hechos relativos a la situación jurídica de los bienes inmuebles y, en particular, los derechos reales siguientes [artículos 1 y 2 del Código del Registro de la Propiedad (*Código de Registo Predial*)]:

- los actos jurídicos relacionados con la constitución, el reconocimiento, la adquisición o la modificación de derechos de propiedad, usufructo, uso y habitación, superficie y servidumbre;
- los actos jurídicos relacionados con la constitución o la modificación de derechos de propiedad horizontal y de tiempo compartido;
- las modificaciones catastrales de bienes inmuebles tras divisiones, deslindes y reestructuraciones de bienes de propiedad conjunta, así como las modificaciones correspondientes;
- la promesa de enajenación o constitución de gravámenes, los pactos de preferencia y las obligaciones de preferencia en testamento, cuando se haya acordado darles eficacia real, así como la cesión de posiciones contractuales como resultado de estos actos;
- la cesión de bienes a acreedores;
- las hipotecas, su cesión o modificación, la cesión de la prioridad en la inscripción correspondiente y la cesión de rentas;
- la transmisión de deudas garantizadas por hipoteca o cesión de rentas, cuando la garantía sea de un importe considerable;
- los arrendamientos de más de seis años, así como las subrogaciones y subarrendos, salvo cuando se trate de un arrendamiento rústico;
- la prenda de deudas garantizadas por hipoteca o cesión de rentas, así como cualquier otro acto o acuerdo en relación con dichas deudas;
- cualquier otra limitación del derecho de propiedad que la ley obligue a inscribir registralmente;
- los actos jurídicos que suponen la extinción de derechos, cargas o gravámenes inscritos.

La inscripción de los hechos citados es obligatoria, a excepción de los enumerados en el artículo 8 bis del Código del Registro de la Propiedad.

De conformidad con el artículo 687 del Código Civil, las hipotecas deben inscribirse, so pena de no desplegar efectos ni siquiera entre las partes.

Las condiciones para la inscripción en el Registro de la Propiedad figuran en las disposiciones del Código de Registro de la Propiedad:

- los derechos sobre bienes inmuebles que deben inscribirse, así como los plazos correspondientes, se rigen por los artículos 8 *ter*, 8 *quater*, 8 *quinquies* y 9;
- la inscripción previa, la continuidad de la inscripción y, en particular, el principio de tracto sucesivo y las exenciones al requisito de inscripción previa en el registro de adquisición de la propiedad tras la partición de la herencia o tras la sucesión se rigen por los artículos 34 a 35;
- la legitimación para solicitar la inscripción y la posibilidad de representación se rigen por los artículos 36 a 39;

- la forma y los medios de presentación de solicitudes de inscripción y, en particular, la facultad de hacerlo por vía electrónica se rigen por los artículos 41 a 42 *bis*;
- los documentos que deben presentarse son los que figuran en los artículos 43 a 46.

El Código del Registro de la Propiedad puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

Para más información sobre las solicitudes de inscripción en el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil (*Registo Comercial*) y el Registro de Vehículos (*Registo Automóvel*), como la forma en que debe enviarse la solicitud de inscripción, los requisitos y los servicios que se ofrecen en línea, consúltese el sitio web <https://justica.gov.pt/>.

REGISTRO MERCANTIL

En el Registro Mercantil, se inscriben hechos para dar publicidad a la situación jurídica de los empresarios individuales, las sociedades mercantiles, las sociedades civiles con forma mercantil y los emprendedores de responsabilidad limitada. También se inscriben en el Registro Mercantil [artículo 1 del Código del Registro Mercantil (*Código de Registo Comercial*)] determinados actos relacionados con la situación jurídica de las cooperativas, las empresas públicas, las agrupaciones complementarias de empresas y las agrupaciones europeas de interés económico.

Los actos contemplados en el artículo 15 del Código del Registro Mercantil deben inscribirse en el Registro Mercantil.

Las condiciones para la inscripción en el Registro Mercantil figuran en los artículos 28 a 53 del Código del Registro Mercantil.

De conformidad con el artículo 32, apartados 1 y 2, del Código del Registro Mercantil:

- solo pueden inscribirse hechos que figuren en documentos que los acrediten jurídicamente;
- los documentos redactados en una lengua extranjera solo se aceptan si están traducidos, a menos que se refieran a actos que deban transcribirse en el Registro, que estén redactados en inglés, francés o español y que el funcionario competente conozca dicha lengua.

En lo relativo a las obligaciones tributarias y con arreglo al artículo 51, apartado 1, del Código del Registro Mercantil, los actos sujetos al pago de una tasa no se inscriben hasta que se demuestre su pago o se garantice el pago correspondiente.

El Código del Registro Mercantil puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

REGISTRO DE VALORES (*REGISTO DE VALORES MOBILIÁRIOS*)

Se consideran valores, además de aquellos que así se reconozca por ley:

- las acciones;
- las obligaciones;
- las participaciones;
- las participaciones emitidas por organismos de inversión colectiva;
- los derechos y obligaciones derivados de los valores anteriores siempre se refieran a la totalidad de la emisión o serie de valores o se constituyan en el momento de la emisión;
- certificados de opción de compra de acciones;
- otros documentos que representen situaciones jurídicas homogénea, siempre que puedan transferirse en el mercado

[artículo 1 del Código de Valores portugués (*Código de Valores Mobiliários*)].

Los valores son nominativos (artículo 52 del Código de Valores).

La adquisición de valores, así como la constitución, la modificación y la extinción del usufructo, la prenda y otros gravámenes sobre valores deben inscribirse (por lo general, ante el organismo emisor o de administración) y pueden transmitirse por vía sucesoria.

La inscripción de valores, el organismo de inscripción, las exigencias para la inscripción, los efectos de la inscripción en la constitución, la transmisión y el ejercicio de los derechos y la adquisición de estos derechos por vía sucesoria varían en función de las categorías de valores mencionadas anteriormente.

Esta cuestión se rige por el Código de Valores portugués, aprobado por el Decreto-ley n.º 486/99, de 13 de noviembre de 1999, cuya versión actualizada puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

REGISTRO DE VEHÍCULOS DE MOTOR

Las cuestiones relacionadas con la situación jurídica de los vehículos de motor y los remolques se inscriben en el Registro de Vehículos de Motor (*Registo Automóvel*).

A efectos del Registro, se consideran vehículos los vehículos de motor, y sus remolques, que deban matricularse con arreglo al Código de Circulación (*Código da Estrada*).

El artículo 117 del Código de Circulación especifica qué vehículos y remolques deben matricularse. El Código de Circulación, aprobado por el Decreto-ley n.º 114/94, de 3 de mayo de 1994, en su versión actualizada, puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

El artículo 5 del Código del Registro de Vehículos de Motor enumera los supuestos en los que la inscripción es obligatoria.

No pueden constituirse derechos de prenda sobre vehículos de motor (artículo 8 del Código del Registro de Vehículos de Motor).

Las condiciones de inscripción en el Registro de Vehículos de Motor pueden consultarse en este [enlace](#).

El Registro de Vehículos de Motor se rige por el Decreto-ley n.º 54/75, de 12 de febrero de 1975, que puede consultarse en este [enlace](#).

Asimismo, procede remitir al Reglamento del Registro de Vehículos de Motor, aprobado por el Decreto n.º 55/75, de 12 de febrero de 1975, que puede consultarse en este [enlace](#).

REGISTRO NACIONAL DE AERONAVES

Las aeronaves y las piezas autónomas (motor, rotor, hélice, etc.) deben inscribirse en el Registro Nacional de Aeronaves (*Registo Aeronáutico Nacional*).

Para solicitar la inscripción, debe presentarse el formulario correspondiente, acompañado de la documentación siguiente:

1. el contrato de compraventa u otro documento que acredite la venta (*bill of sale*);
2. el certificado de cancelación del asiento del registro del país en el que estaba inscrita la aeronave anteriormente o el certificado de ausencia de inscripción;
3. el certificado de despacho aduanero en el caso de aeronaves importadas de países no pertenecientes a la Unión;
4. dos fotografías de la aeronave, una de frente y otra de perfil, de 9x12 cm, sin bordes e impresas en colores neutros, en las que figuren la nacionalidad y las marcas de registro.

Las firmas de los documentos expedidos en otros países deben estar debidamente autenticadas por notario y legalizadas con la apostilla de La Haya, conforme a los artículos 3 y 4 del Convenio de La Haya, de 5 de octubre de 1961, por el que se suprime la exigencia de legalización para los documentos públicos extranjeros, ratificado por el Decreto-ley n.º 48450 de 24 de junio de 1968, o debidamente autenticadas por notario y legalizadas por el representante diplomático o consular portugués del país en cuestión.

Los documentos expedidos por personas jurídicas en Portugal deben llevar la firma de los representantes legales reconocidos por la ley y la mención «*na qualidade e com poderes para o acto*» (con los poderes necesarios).

Para más información, consúltese el sitio web de la [Autoridad Nacional de Aviación Civil](#) (*Autoridade Nacional de Aviação Civil*).

REGISTRO DE BUQUES

El Registro de Buques (*Registo das embarcações*) se rige por el Decreto-ley n.º 265/72, de 31 de julio [Reglamento General de las Autoridades Portuarias (*Regulamento Geral das Capitanias*)], que puede consultarse en este [enlace](#).

Además, son de aplicación el Decreto-ley n.º 96/89, de 28 de marzo, por el que se crea el Registro Internacional de Buques de Madeira (*Registo Internacional de Navios da Madeira*), y el [Decreto n.º 715/89, de 23 de agosto](#), que regula determinados aspectos del mismo.

Nota: El texto del Decreto-ley n.º 96/89, de 28 de marzo, fue consolidado en el anexo de la Ley n.º 56/2020, de 27 de agosto. La versión actual puede consultarse en este [enlace](#).

En virtud de este marco normativo:

- Es obligatorio inscribir la propiedad de los buques nacionales, a excepción de los pertenecientes a la Marina, para que estos puedan realizar las actividades previstas en la categoría a la que pertenecen (artículo 72, apartado 1, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- Los buques mercantes también deben inscribirse en el Registro Mercantil, según lo que disponga la ley (artículo 72, apartado 3, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- Los buques nacionales se inscriben en las oficinas de transporte marítimo, a excepción de las embarcaciones de recreo, que deben registrarse en los organismos que disponga la legislación vigente (artículo 73, apartado 1, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- En el caso de las embarcaciones de nueva adquisición o de nueva construcción, es competente para la inscripción la oficina de transporte marítimo que figura en la autorización correspondiente (artículo 73, apartado 2, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- En el caso de las adquisiciones o construcciones de reemplazo, es competente para la inscripción la oficina de transporte marítimo del lugar en el que se registró la embarcación de reemplazo (artículo 73, apartado 3, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- Los buques construidos o adquiridos en un puerto situado en cualquier parte del territorio nacional pueden venderse o inscribirse en otro puerto de la misma u otra parte del territorio, siempre que cuenten con la autorización correspondiente (artículo 73, apartado 4, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).
- Las embarcaciones ligeras a bordo, ya sean botes salvavidas, barcos de pesca auxiliares y embarcaciones pequeñas de playa sin motor ni vela, como chinchorros, esquifes, botes inflables o embarcaciones de pedales, aptas para navegar en aguas de hasta 300 m de profundidad en marea baja, no necesitan ser inscritas, pero están sujetas a la jurisdicción de la autoridad marítima, que debe emitir las licencias necesarias para su utilización (artículo 77 del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).

Los requisitos para la inscripción de embarcaciones figuran en el artículo 78 del Reglamento General de las Autoridades Portuarias.

En particular, en lo que respecta a la inscripción de buques en caso de sucesión *mortis causa*:

- En caso de sucesión, las modificaciones de inscripciones en el Registro requieren la presentación de la escritura o el acuerdo de partición de la herencia y la correspondiente sentencia homologatoria, además de un documento emitido por la oficina de finanzas competente (artículo 82, apartado 2, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias) en el que se confirme el pago, la garantía de pago o la exención del impuesto sucesorio.
- Los buques extranjeros adquiridos por vía sucesoria o en procesos tramitados ante los órganos jurisdiccionales portugueses deben inscribirse ante la oficina de transporte marítimo que indique la autoridad superior (artículo 75, apartado 3, del Reglamento General de las Autoridades Portuarias).

REGISTRO DE ARMAS (REGISTO DE ARMAS)

El Régimen jurídico de las armas y municiones, aprobado por la Ley n.º 5/2006, de 23 de febrero de 2006, puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

Las armas y las municiones deben declararse e inscribirse ante la Policía de la Seguridad Pública (*Polícia de Segurança Pública o PSP*).

La sucesión *mortis causa* se rige por los requisitos del artículo 37 del Régimen jurídico de las armas y municiones antes mencionado.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL (*REGISTO DA PROPRIEDADE INTELECTUAL*) del Instituto Nacional de la Propiedad Industrial (*Instituto Nacional da Propriedade Industrial*)

La concesión de patentes, modelos de utilidad, productos semiconductores y la inscripción de diseños o modelos, marcas comerciales, recompensas, logotipos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas es competencia del Instituto Nacional de la Propiedad Industrial, ante el cual deben presentarse las solicitudes correspondientes.

Los requisitos y los efectos de las solicitudes de concesión o inscripción de las categorías de derechos antes mencionadas figuran en el Código de la Propiedad Industrial, sin perjuicio de la legislación de la Unión Europea y los convenios internacionales aplicables.

Para obtener información práctica sobre la presentación y la preparación de solicitudes de concesión o inscripción, consúltese el sitio web del Instituto Nacional de la Propiedad Industrial en el enlace siguiente: <https://inpi.justica.gov.pt/>.

3 ¿Qué efectos conlleva la inscripción de los derechos reales?

Por regla general, la inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles no tiene efectos constitutivos. Sin embargo, para otras categorías de bienes, pueden existir disposiciones legales especiales que contemplen excepciones.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los efectos de la inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles figuran en los artículos 4 a 7 del Código del Registro de la Propiedad, a saber:

- eficacia entre las partes;
- oponibilidad frente a terceros;
- prioridad registral;
- presunciones derivadas de la inscripción registral.

El Código del Registro de la Propiedad puede consultarse en este [enlace](#).

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

Los efectos de la inscripción en el Registro Mercantil figuran en los artículos 11 a 14 del Código del Registro Mercantil, a saber:

- presunciones derivadas de la inscripción registral;
- prioridad registral;
- eficacia entre las partes;
- oponibilidad frente a terceros.

El Código del Registro de la Propiedad puede consultarse en portugués en este [enlace](#).

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE VALORES

Los efectos de la inscripción de valores pueden consultarse en el [Código de Valores](#) y varían en función de la categoría de valores de que se trate. La inscripción puede tener efectos constitutivos para determinadas categorías de valores (artículo 73 del Código de Valores).

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS DEMÁS REGISTROS MENCIONADOS

Los efectos de la inscripción de armas, aeronaves, buques, vehículos de motor y derechos propiedad intelectual/industrial pueden consultarse en la legislación especial mencionada anteriormente para cada una de estas categorías de bienes.

4 ¿Existen normas y procedimientos especiales vigentes para la adaptación de un derecho real que corresponda a una persona en virtud del Derecho aplicable a la sucesión, en caso de que el derecho real en cuestión no se conozca en el Derecho del Estado miembro en el que se invoque?

En principio, la adaptación de derechos reales adquiridos por vía sucesoria se rige por el artículo 15 del Código Civil (p. ej., cuando la adaptación la efectúa un órgano jurisdiccional en un proceso judicial) y el artículo 43 *bis* del Código del Registro de la Propiedad (p. ej., cuando la adaptación la efectúa el funcionario del Registro en la escritura de inscripción).

La adaptación, en sentido estricto, ocurre cuando existe un problema técnico como resultado de la aplicación de dos Derechos distintos a la sucesión. Por ejemplo, en el caso de un hijo adoptivo cuyos padres biológicos y adoptivos fallecen, si se aplica el Derecho de un país determinado a la sucesión por fallecimiento de los padres adoptivos, y el Derecho de otro país por fallecimiento de los padres biológicos, ello podría tener resultados que los ordenamientos jurídicos de ambos países no habían previsto (p. ej., el hijo adoptivo acaba perdiendo la condición de heredero tanto de sus padres adoptivos como de sus padres biológicos). Los órganos jurisdiccionales pueden solucionar este problema mediante la adaptación.

Otra situación, que no constituye una adaptación en sentido estricto sino una sustitución o transposición, es aquella en la que una figura consagrada en otro Derecho es reemplazada por la figura reconocida por el ordenamiento jurídico nacional.

El concepto de sustitución o transposición proporciona un marco más adecuado para los casos de adaptación de derechos reales contemplados en el artículo 31 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo. Por ejemplo, la sustitución de la figura del «*leasehold*» (consagrada en el Derecho de otro Estado, pero inexistente en el ordenamiento jurídico portugués) por el derecho real de superficie (consagrado en la legislación portuguesa).

Tanto el órgano jurisdiccional, en un proceso judicial, como un funcionario del Registro, al inscribir el derecho, pueden sustituir o transponer derechos reales. La decisión del funcionario del Registro puede recurrirse judicialmente (artículos 140 a 146 del Código del Registro de la Propiedad).

CLÁUSULA DE EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:

La información contenida en la presente ficha informativa no es exhaustiva y no vincula ni al punto de contacto, ni a los órganos jurisdiccionales, ni a otras entidades o autoridades. Aunque se actualiza periódicamente, es posible que no recoja todas las modificaciones normativas, por lo que su lectura no exime de la consulta de los textos legales en vigor en cada momento.

Última actualización: 07/11/2025

El punto de contacto 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. Ni la RJE ni la Comisión Europea asumen ningún tipo de responsabilidad con respecto a la información o los datos contenidos o mencionados en el presente documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.