

Esta página ofrece una visión general del registro de la propiedad rural portugués.

### **Registro de tierras (Registro de Predial)**

El objetivo esencial del registro de la propiedad es dar publicidad a la situación jurídica de los edificios, con el fin de garantizar la seguridad jurídica del comercio de bienes inmuebles y, por regla general, es obligatorio para todos los actos con efectos a partir del 21 de julio de 2008.

El registro final constituye una presunción de la existencia de un derecho a la propiedad que pertenece al titular inscrito en los términos exactos del registro. En Portugal, el registro de la propiedad se realiza por medio de registradores, bajo la dirección de conservadores.

Los servicios de registro son servicios descentralizados del Instituto dos Registos e do Notariado, que es un instituto público integrado en la administración indirecta del Estado y bajo el control y la supervisión del Ministerio de Justicia. Estos servicios están repartidos por todo el territorio nacional, en cada municipio, pero su competencia no se delimita en función del territorio del municipio y puede llevarse a cabo con respecto a cualquier terreno situado en Portugal.

#### **Situaciones que requieren una inscripción en el registro de la propiedad:**

##### **Con arreglo a los artículos 2 y 3 del Código de registro catastral:**

Hechos jurídicos que han dado lugar al establecimiento, reconocimiento, adquisición o modificación de derechos de propiedad, usufructo, uso y vivienda, autonomía o servidumbre;

Hechos jurídicos que dan lugar al establecimiento o a la modificación de propiedad de apartamentos (horizontal propiedade) y derecho de residencia habitual;

Hechos jurídicos que anulen y convenções (resolver) los derechos a los que se refiere la letra a);

La alteración de la tierra resultante de la parcelación, la constitución de la copropiedad y la concentración parcelaria, así como los cambios conexos;

Posesión,

Promesa de alienación o gravamen (oneração), acuerdos preferenciales (pactos de preferência) y disposiciones testamentarias, si estos han entrado en vigor, así como la asignación del estado contractual resultante de estas situaciones;

Traspaso (cessão) de bienes inmuebles a acreedores:

Una hipoteca, cesión o modificación de la misma, transferencia de la clasificación de la correspondiente anotación y asignación de alquileres;

La transferencia de créditos garantizados mediante hipoteca o asignación de alquiler, cuando sea necesario transferir la garantía;

La cesión de bienes inmuebles como garantía de las reservas técnicas de las compañías de seguros, así como la garantía de la responsabilidad de los empresarios;

Arrendamiento financiero y compraventa de bienes;

Arrendamiento de más de seis años de duración y una transmisión de propiedad o de subarrendamiento, a excepción de los arrendamientos agrícolas;

El embargo y la declaración de insolvencia;

El compromiso, la confiscación, el embargo y el inventario de los bienes garantizados mediante hipoteca o asignación de alquiler, así como cualesquiera otros actos o medidas que afecten a dichos activos;

El decomiso en los procesos penales;

El establecimiento de los recursos («apanação») y sus modificaciones;

Gravámenes (ónus) de cualquier reducción de las donaciones sujetas a restitución;

Cargas de una casa controlada (caso de renda limitada) o de los ingresos económicos de los edificios clasificados de este modo;

Cargas del pago de las rentas previstas en casos de ayudas agrícolas;

Renuncia a la indemnización, en caso de expropiación, por el aumento del valor resultante de los trabajos realizados sobre bienes inmuebles situados en zonas próximas a carreteras nacionales o cubiertos por planes de saneamiento municipal;

Otras restricciones al derecho de propiedad, cualquier otro tipo de cargas y cualquier otra situación que requiera legalmente una inscripción en el registro;

El suministro de bienes de dominio público y sus transferencias cuando el derecho se concede si quiere registrar una hipoteca;

Los hechos jurídicos que hayan originado la extinción de derechos, tasas o gravámenes registrados;

Título por el que se establece una empresa turística y sus modificaciones.

También están sujetos a inscripción:

El reconocimiento, constitución, modificación o revocación de cualquiera de los derechos mencionados, así como acciones de anulación;

Reorganización, declaración de nulidad o anulación de una inscripción o de su anulación;

Las decisiones finales sobre acciones anteriores tan pronto como adquieran fuerza de cosa juzgada;

Los procedimientos para la concesión de la orden de embargo y la descripción de la incautación y cualesquiera otras disposiciones que afecten a la libre disposición de los bienes; y

Los procedimientos descritos anteriormente.

#### **Principios del registro de la propiedad**

##### **Principio de oponibilidad frente a terceros**

Con arreglo al artículo 5 del Código del Registro de la Propiedad, los actos sometidos a registro solo tienen efectos frente a terceros una vez registrados, excepto:

la adquisición, sobre la base de la posesión, de la propiedad, el usufructo, el uso y la vivienda, la superficie o la servidumbre; servidumbres visibles; y

los hechos relativos a los activos indefinidos, hasta el momento en que se especifiquen y determinen.

##### **Principio de prioridad**

En virtud del artículo 6 del Código de Registro de la Propiedad, el primer derecho prevalecerá sobre los siguientes productos, por orden de fecha de registro y, en la misma fecha, en el orden cronológico de las presentaciones correspondientes.

#### **Principio de legalidad**

En virtud del artículo 68 del Código de Registro de la Propiedad, la viabilidad de una solicitud de registro debe apreciarse a la luz de las disposiciones legales aplicables, de los documentos aportados y de los registros anteriores, en particular de la identidad del edificio, de la legitimidad de las partes interesadas, de la regularidad formal de los títulos y de la validez de los actos que contienen.

#### **Principio de la cadena de título**

Con arreglo al artículo 34 del Código de Registro de la Propiedad, el registro final de los costes por medio de transacciones legales depende de la introducción previa de las mercancías en nombre de quienes les carga.

El registro definitivo de la adquisición de derechos depende de la introducción previa de las mercancías por cuenta del cedente, cuando el documento que acredite el derecho del cedente no se haya presentado al servicio de registro, con excepción de los casos de registro de adquisición sobre la base de un reparto en el que siempre se haya renunciado al registro previo.

Cuando exista un registro de adquisición o reconocimiento jurídico de un derecho que pueda transmitirse o en posesión de dicho bien, es necesario que el titular pertinente intervenga para poder proceder a una nueva entrada, a menos que sea el resultado de otro derecho registrado.

#### **Principio de efectividad entre las partes**

Con arreglo al artículo 4 del Código del Registro de la Propiedad, los hechos que sean objeto de registro, aunque no estén registrados, pueden ser invocados entre las propias partes o sus herederos, con excepción de la constitución de una hipoteca, cuya efectividad, entre las propias partes, depende de la ejecución del Registro.

#### **Norma general relativa al plazo de inscripción**

Por regla general, y de conformidad con el artículo 8 quater, apartado 1, del Código de registro catastral, el registro debe solicitarse en un plazo de 2 meses a partir de la fecha en que se produjeron los hechos.

#### **Otras características del proceso de registro**

##### **Principio**

En el Registro de la Propiedad existe, por regla general, el principio del procedimiento, es decir, el registro se efectúa a petición de una persona legitimada para ejercitar la acción (artículo 41 del Código de Registro de la Propiedad).

Los siguientes tienen un interés legítimo en solicitar la inscripción en el Registro: sujetos activos y pasivos de la relación jurídica correspondiente y, en general, quienes tienen un interés en ellos o tienen la obligación de promover tal interés.

Las candidaturas podrán presentarse personalmente o por correo electrónico o por correo postal.

Solo pueden registrarse los hechos respaldados por pruebas documentales. Los hechos relativos a los edificios son, por regla general, grabados en una escritura pública certificada por un funcionario público (caridtura ppública) o mediante un documento autenticado específico (documento autenticado por un notario, un abogado, un abogado o un registrador de tierras, y cargado en el sitio web de Predial Online).

##### **Deficiencia de defectos**

Existe un mecanismo obligatorio para hacer frente a las deficiencias, previsto en el artículo 73 del Código de registro de la tierra, que consiste en un procedimiento que precede a la decisión sobre la calificación y que debe utilizarse cuando existan deficiencias que puedan subsanarse de oficio, sobre la base de documentos presentados o ya existentes en la autoridad competente en materia de registro, o mediante el acceso directo a la información contenida en las bases de datos de las autoridades o de los servicios de las autoridades públicas.

Dado que no es posible completar de oficio, siempre que la deficiencia no implique una nueva solicitud de registro, tampoco constituye un motivo de denegación por el hecho de que el documento ya esté registrado o no esté registrado, que se declare nulo y sin efecto o que el registro ya haya sido declarado de carácter provisional en relación con cualquier duda, y el hecho de que el interesado no pueda ser excluido del registro, el servicio de registro competente informará al solicitante por escrito, por correo electrónico o en un registro postal, para que este último, en un plazo de cinco días, lo haga.

En caso de deficiencia no subsanada mediante la acción del solicitante, el registro no será, no obstante, provisional o rechazado si las deficiencias en cuestión se refieren a la omisión de documentos que deben emitir las autoridades o los servicios de la administración pública, y la información que contiene no puede obtenerse accediendo a las bases de datos pertinentes. En este caso, los servicios deben garantizar que los documentos se obtienen directamente de dichas autoridades.

##### **Período de aplicación de los registros**

El secretario decide en un plazo de 10 días a partir de la fecha de la presentación.

Cuando el registro esté cualificado en términos distintos del solicitado, el solicitante será informado, mediante auto motivado, y podrá recurrir, jerárquicamente o judicialmente.

##### **Costes**

El Registro de la Propiedad está sujeto a los costes previstos en el Reglamento Emolumentar dos Registos do Notariado (Decreto Ley n.º 322-A/2001, de 14 de diciembre de 1999).

##### **Acceso a la información de registro**

Además de las copias en papel de los certificados, la información puede consultarse fácilmente en línea en <http://www.predialonline.pt/> mediante un certificado electrónico. se dispone de información actualizada sobre la situación jurídica de los edificios y sobre las solicitudes de registro pendientes.

El acceso es posible mediante una suscripción anual y un coste de 15 EUR o 20 EUR, dependiendo de si la solicitud de suscripción o renovación del acceso al certificado permanente del registro de la propiedad se hace a través de la dirección electrónica *mencionada* anteriormente o verbalmente en una oficina de registro para los actos de registro de la propiedad. La solicitud deberá basarse en su número de identificación fiscal o en su número de identificación fiscal. Tras el pago, la información está disponible una vez que se ha introducido un código de certificación.

El acceso a la información contenida en el registro también podrá realizarse por medio de la **información sobre el suelo simplificada**, consistente en la puesta a disposición en línea de información no certificada, actualizada constantemente que contenga la descripción del edificio y la identificación del propietario, de manera que todo ciudadano pueda comprobar, de una manera más simple y económica, si está registrado sobre un bien inmueble, hipotecas o cualquier otro gravamen o pago. Para cada edificio se abonará una tasa de 6 EUR por cada edificio. Además de esta tasa, se percibirá un importe de 4 EUR cuando la solicitud se efectúe oralmente en un servicio encargado de establecer un acta de establecimiento del registro de la propiedad.

##### **Otros servicios**

En Portugal, dos servicios están disponibles en relación con los registros de la propiedad inmobiliaria: Propiedad en línea y Casa Pronta.

##### **Propiedad de la tierra**

Los registros **pueden** solicitarse en la página <http://www.predialonline.mj.pt/>, y las personas afectadas deben autenticarse con un certificado digital.

En el mismo lugar, es posible depositar electrónicamente los documentos privados relativos a operaciones jurídicas y autorizaciones de cancelación de hipotecas.

También es posible generar anuncios destinados a anunciar los elementos esenciales de las actividades relacionadas con la propiedad, de manera que las entidades con un derecho preferente legal puedan manifestar su intención de ejercer, o no, el derecho. También es posible consultar las notificaciones de edificios con arreglo a los procedimientos especiales para su justificación y corrección.

#### **Acceso a los Registros de la Propiedad en Línea**

El acceso a la mayor parte de la página web del Land Online es gratuito. Sin embargo, el acceso a algunos servicios tiene un coste, fijado por el Reglamento n.º 322-A/2001, de 14 de diciembre, relativo al Registro y del Notariado, y está reservado a usuarios autenticados. La autenticación se realiza mediante un certificado digital y hace referencia, en particular, al registro electrónico (solicitud y consulta del estado de propiedad de la propiedad) y a los depósitos de documentos (depósito y consulta).

#### **Prota House**

El servicio Pronta ofrece una ventanilla única para todos los trámites necesarios para la compra, el regalo, el regalo, el cambio, la sustitución de un terreno urbano, mixto o agrícola, con o sin crédito bancario, la transferencia de un préstamo bancario para la compra de un banco de un banco a otro o la realización de un préstamo garantizado por una hipoteca sobre la vivienda. También es posible utilizar el servicio Casa Pronta para el establecimiento de apartamentos (horizontal propiedade).

El primer paso de los procedimientos es el registro de la propiedad (conservatória) o un banco, que puede acceder al sitio web utilizando un nombre de usuario y una contraseña. Este proceso puede seguirse en cualquier momento.

El sitio web permite a cualquier persona anunciar la transmisión de un bien inmueble para que las entidades con un derecho preferente legal puedan expresar su intención de ejercer, o no, el derecho.

#### **Acceso a la Casa de Prota**

El Decreto-Ley n.º 322-A/2001, de 14 de diciembre de 2009, tiene por objeto el acceso al procedimiento.

El sitio web «Casa Prota» permite a cualquier persona anunciar la transmisión de un bien mediante el pago de una tasa de 15 EUR.

Las entidades con un derecho preferente legal pueden indicar su intención de ejercer este derecho de forma gratuita. Sin embargo, en este último caso, el acceso al sitio está restringido.

Además, solo tienen acceso a la web Casa Pronta las siguientes entidades:

Bancos

Registro catastral

Entidades que gozan de derechos legales de preferencia.

El acceso se obtiene introduciendo un nombre de usuario y una contraseña.

No hay restricciones de acceso a los anuncios para el ejercicio de los derechos legales de preferencia que pueden presentarse gratuitamente.

#### **Enlaces**

[Inmuebles en línea](#)

[Prota House](#)

Última actualización: 26/08/2019

Esta versión se ha generado con traducción automática. El dueño de esta página no acepta responsabilidad alguna sobre la calidad de la traducción.