

Kadasters in de lidstaten - Portugal



Ta strona została przetłumaczona maszynowo – nie ma więc gwarancji co do jakości tłumaczenia.

Deze pagina bevat een overzicht van het Portugese kadaster.

Kadaster (Registo Predial)

Het kadaster is hoofdzakelijk bedoeld om bekendheid te geven aan de juridische situatie van de gebouwen, met het oog op de veiligheid van de handel in legale goederen en is in beginsel verplicht voor alle handelingen met ingang van 21 juli 2008.

Het definitieve register vormt een vermoeden van het bestaan van een recht op het goed dat onder de in het register vermelde precieze voorwaarden aan de geregistreerde houder toekomt.

In Portugal wordt het kadaster verleend door griffiers, onder leiding van natuurbeschermers.

De diensten van inschrijving zijn gedecentraliseerde diensten van het Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), een openbaar instituut dat is geïntegreerd in de indirecte administratie van de staat en onder het toezicht en het toezicht van het ministerie van Justitie valt. Deze diensten zijn verspreid over het gehele grondgebied, in elke gemeente, maar hun bevoegdheid wordt niet afgebakend naar het grondgebied van de gemeente en kunnen voor alle grond in Portugal worden verricht.

Situaties die een inschrijving in het kadaster vereisen:

Krachtens de artikelen 2 en 3 van het wetboek van kadaster is registratie vereist:

1. Juridische feiten die aanleiding geven tot de vestiging, erkenning, verwerving of wijziging van eigendoms-, vruchtgebruik-, gebruiks- en woonrechten, opstallen of erfdienstbaarheden;
2. Juridische feiten die aanleiding geven tot de vestiging of wijziging van de eigendom van een appartementsgebouw (propriedade horizontal) en het recht op periodieke verblijfplaats;
3. Juridische feiten die de onder a) bedoelde rechten nietig verklaren (convenções anuláveis) of annuleren
4. Grondverandering als gevolg van het uitwijken, het opzetten van gedeelde verantwoordelijkheid en herverkaveling, evenals de daarmee verband houdende veranderingen;
5. Loutere bezit;
6. Belofte van vervreemding (vervreemding van de aandelen) of bezwaring (oneração), preferentiële overeenkomsten (pactos de preferênciã) en testamentaire beschikkingen, indien deze in werking zijn getreden, alsmede de toewijzing van de uit deze situaties voortvloeiende contractuele status;
7. Overdracht van goederen (cessão) aan de schuldeisers:
8. Een hypotheek, overdracht of wijziging daarvan, de overdracht van de rangorde van de respectieve toetreding en de toewijzing van de huur (consigação de rendimentos);
9. De overdracht van kredieten die worden gegarandeerd door middel van de overdracht van hypotheek of van huur, indien dit nodig is om de garantie over te dragen;
10. Toewijzing van onroerend goed als garantie voor de „technische voorzieningen van verzekeringsmaatschappijen” en „garantie van de verantwoordelijkheid van werkgevers”;
11. Leasing en overdracht van financiële leasing;
12. Leasing met een duur van meer dan zes jaar en verhuur daarvan of onderverhuur, behalve voor pachtovereenkomsten;
13. Inbeslagneming en faillietverklaring;

14. De toezegging, de beslaglegging, de beslaglegging en de inventaris van de activa die worden gegarandeerd door de toekenning van de hypotheek of de huur, en alle andere besluiten of maatregelen die van invloed zijn op deze activa;
15. Confiscatie in strafzaken;
16. Vaststelling van „appanage” (apanágio) en de wijzigingen daarvan;
17. Bezwaring (ónus) van elke vermindering van schenkingen die aan herstel onderhevig zijn;
18. Bezwaring van een „rent-control house” (casa de renda limitada) of van economische inkomsten in gebouwen die aldus worden ingedeeld;
19. Bezwaring van de betaling van de in het kader van de landbouwsteun verleende renten;
20. Beëindiging van de vergoeding, in geval van onteigening, van de vergoeding voor de waardestijging die het gevolg is van werkzaamheden die zijn verricht op een onroerend goed dat gelegen is in gebieden nabij de nationale wegen of waarvoor gemeentelijke verbeteringsplannen gelden;
21. Alle andere beperkingen van het eigendomsrecht, alle andere lasten en alle andere situaties waarin een inschrijving in het register wettelijk vereist is;
22. De verstrekking van onroerend goed in het publieke domein en de overdracht ervan wanneer het recht wordt toegekend om een hypotheek te registreren;
23. Juridische feiten die het tenietgaan van geregistreerde rechten, heffingen of rechten ten uitvoer brengen;
24. Oprichting van een toeristische onderneming en wijzigingen daarvan.

Ook voor registratie geldt het volgende:

- De erkenning, oprichting, wijziging of intrekking van een van de bovengenoemde rechten, alsmede vorderingen tot nietigverklaring;
- Reorganisatie, nietigverklaring of ongeldigmaking van een boeking of doorhaling van de doorhaling;
- Definitieve beslissingen over eerdere acties zodra deze in kracht van gewijsde zijn gegaan;
- Procedures voor de afgifte van het beslagleggingsbevel en de beschrijving van de inbeslagneming en alle andere regelingen die van invloed zijn op de vrije wilsbeschikking; en
- De hierboven beschreven procedures.

Beginselen van het kadaster

Beginsel van uitvoerbaarheid ten aanzien van derden

Volgens artikel 5 van de code van het kadaster zijn de aan de inschrijving onderworpen handelingen pas van invloed op derden na de datum waarop zij zijn geregistreerd, met uitzondering van:

- de op het bezit gebaseerde verwerving van de eigendom, het vruchtgebruik, het gebruik en de behuizing, het oppervlak of de erfdiensbaarheid;
- zichtbare erfdiensbaarheden; en
- de feiten met betrekking tot activa voor onbepaalde tijd, zolang deze niet zijn bepaald en vastgesteld.

Vorrangsbeginsel

Overeenkomstig artikel 6 van het wetboek van onroerend goed heeft het eerste recht voorrang op die welke voor dezelfde goederen worden gevolgd, met vermelding van de datum van inschrijving en, op dezelfde datum, op de datum van de overeenkomstige indieningen.

Principe van wettigheid

Volgens artikel 68 van de code van het kadaster moet de uitvoerbaarheid van een inschrijvingsaanvraag worden beoordeeld in het licht van de toepasselijke wettelijke bepalingen, de overgelegde documenten en de voorgaande records, met name de identiteit van het gebouw, de legitimiteit van de betrokken partijen, de formele regelmatigheid van de titels en de geldigheid van de daarin vervatte handelingen.

Beginsel van de keten van titel

Volgens artikel 34 van de code van het kadaster is de definitieve registratie van de kosten door middel van rechtshandelingen afhankelijk van de voorafgaande aangifte van de goederen voor rekening van degenen die deze kosten dragen.

De definitieve inschrijving voor de verkrijging van rechten hangt af van de voorafgaande aangifte van de goederen voor rekening van de vervreemder, wanneer het document waaruit de rechten van de vervreemder blijken niet is ingediend, niet bij de inschrijvingsdienst is ingediend, met uitzondering van de gevallen van registratie van de goederen op basis van de registratie van de verwerving op basis van de registratie van de verwerving, waarbij de inschrijving van de betrokken goederen steeds wordt opgeheven.

Wanneer het gaat om de verkrijging of de wettelijke erkenning van een recht dat kan worden overgedragen of het bezit daarvan, is het noodzakelijk dat de betrokken houder optreedt om een nieuwe toelating te verkrijgen, tenzij de gebeurtenis het gevolg is van een ander ingeschreven recht.

Doeltreffendheidsbeginsel

Volgens artikel 4 van de code van het kadaster kunnen de aan de inschrijving verbonden feiten, ook al worden zij niet geregistreerd, tussen de partijen zelf of hun erfgenamen worden ingeroepen, met uitzondering van de vorming van een hypotheek, waarvan de doeltreffendheid tussen de partijen afhangt van de uitvoering van het register.

Algemene regel betreffende de termijn voor registratie

In beginsel en overeenkomstig artikel 8 quater, lid 1, van het wetboek inzake het kadaster moet de registratie worden aangevraagd binnen een termijn van 2 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de feiten zich hebben voorgedaan.

Andere kenmerken van het registratieproces

Beginsel

In het kadaster bestaat in beginsel het beginsel van de procedure, dat wil zeggen de inschrijving geschiedt op verzoek van een persoon die procesbevoegdheid heeft (artikel 41 van de wet inzake de registratie van gronden).

De volgende personen hebben een rechtmatig belang bij het aanvragen van een inschrijving in het register: actieve en passieve subjecten van de desbetreffende rechtsbetrekking en, in het algemeen, degene die er belang bij heeft of de verplichting heeft om een dergelijk belang te bevorderen.

Sollicitaties kunnen persoonlijk of per e-mail of per post worden ingediend.

Alleen door bewijsstukken gestaafde feiten kunnen worden geregistreerd. De feiten met betrekking tot de gebouwen worden in de regel vastgelegd in een akte die is gewaarmerkt door een ambtenaar van de overheid („escritura pública”) of in een specifiek geauthentiseerd document (door een notaris, advocaat, advocaat of landregistratiebeambte gewaarmerkt document dat is geüpload naar de website van Predial Online).

Gebrek aan gebreken

Er bestaat een verplicht mechanisme om de tekortkomingen te verhelpen die zijn vastgesteld in artikel 73 van het wetboek inzake het kadaster, dat bestaat uit een procedure die voorafgaat aan het besluit inzake de kwalificatie en die moet worden gebruikt wanneer er gebreken zijn die ambtshalve kunnen worden verholpen, op basis van de door de bevoegde registratieautoriteit ingediende of reeds bestaande documenten of door rechtstreekse toegang tot de informatie in de gegevensbanken van de autoriteiten of diensten van de overheid.

Aangezien het niet mogelijk is om ambtshalve aan te vullen, mits het gebrek geen betrekking heeft op een nieuwe aanvraag tot registratie en evenmin een grond voor weigering vormt op grond van het feit dat het document al is ingeschreven al geregistreerd is of niet is geregistreerd, dat het feit is nietig verklaard of dat het register reeds als voorlopig is vastgesteld in geval van twijfel, en het feit dat de betrokkene niet uit het register kan worden geschrapt, de bevoegde registratiedienst de aanvrager per e-mail of in een postregister schriftelijk in kennis stelt van het feit dat hij binnen een termijn van vijf dagen dit moet doen.

In geval van een tekortkoming die niet door het optreden van de aanvrager wordt verholpen, wordt de registratie evenwel niet voorlopig verricht of geweigerd indien de betrokken tekortkomingen betrekking hebben op het weglaten van door de autoriteiten of diensten van de overheid te verstrekken documenten en de daarin vervatte informatie niet kan worden verkregen door de toegang tot de relevante databanken. In dat geval moeten de diensten ervoor zorgen dat de documenten rechtstreeks bij deze autoriteiten worden verkregen.

Periode van de uitvoering van de vastleggingen

De registratie gebeurt binnen 10 dagen na de datum van indiening.

Indien de inschrijving wordt gekwalificeerd op een andere wijze dan is gevraagd, wordt de aanvrager bij met redenen omklede beschikking in kennis gesteld van de inschrijving en kan deze in hogere voorziening, in een hiërarchische of gerechtelijke procedure, in beroep gaan.

Kosten

Voor het kadaster gelden de kosten van de verordening Emolumentar dos Registos e do Notariado (wetsdecreet nr. 322-A/2001 van 14 december 1999).

Toegang tot informatie over de registratie

Naar aanleiding van papieren kopieën van certificaten kan de informatie eenvoudig online worden geraadpleegd op <http://www.predialonline.pt/> door middel van een elektronisch certificaat. er is actuele informatie over de juridische situatie van de gebouwen en over de aanvragen voor registratie in behandeling.

Toegang is mogelijk door middel van een jaarlijks abonnement en een kost van 15 EUR of 20 EUR, afhankelijk van de vraag of het verzoek om inschrijving of verlenging van de toegang tot het permanente certificaat van het kadaster wordt ingediend via het hierboven *vermelde* elektronische adres of mondeling in een registratiebureau voor kadastrale besluiten. De aanvraag moet worden ingediend op basis van het nummer of het nummer van het bouwnummer van het gebouw. Naar aanleiding van de betaling is de informatie beschikbaar zodra een certificeringscode is ingevoerd.

Toegang tot de informatie in het register kan ook worden verkregen door middel van de **vereenvoudigde informatie over** de grond, bestaande uit het online beschikbaar stellen van niet-gecertificeerde, voortdurend bijgewerkte informatie met de beschrijving van het gebouw en de identificatie van de eigenaar, waardoor elke burger in staat wordt gesteld om op een eenvoudigere en goedkopere manier te controleren of het gaat om registratie van een onroerend goed, een hypotheek of enigerlei andere lasten of lasten. Voor elk gebouw is voor elk gebouw een vergoeding van 6 EUR verschuldigd. Naast deze vergoeding wordt ook een bedrag van 4 EUR in rekening gebracht indien het verzoek mondeling wordt gedaan in een dienst die verantwoordelijk is voor de vaststelling van een akte tot vaststelling van het kadaster.

Andere diensten

In Portugal zijn er twee diensten met betrekking tot kadasters beschikbaar: Eigendom van het internet en Casa Pronta.

Grondeigendom

De gegevens [kunnen](#) worden opgevraagd op de pagina <http://www.predialonline.mj.pt/> en de betrokken personen moeten zich op basis van een digitaal certificaat authenticeren.

Op dezelfde plaats kunnen elektronisch geauthenticeerde particuliere documenten met betrekking tot rechtshandelingen en machtigingen tot intrekking van hypotheeken worden gedeponeerd.

Het is ook mogelijk om advertenties te genereren die bestemd zijn om de wezenlijke bestanddelen van de zakelijke activiteiten onder de aandacht te brengen, zodat entiteiten met een wettelijk voorkeurrecht hun voornemen kenbaar kunnen maken om het recht uit te oefenen of niet. Het is ook mogelijk om kennisgevingen met betrekking tot gebouwen te raadplegen in het kader van de speciale procedures ter rechtvaardiging en correctie.

Toegang tot het kadaster online

De toegang tot het merendeel van de website van het Land Online is gratis. De toegang tot bepaalde diensten heeft echter kosten die zijn vastgelegd in de Verordening (Wetsbesluit nr. 322-A/2001 van 14 december) en is gereserveerd voor geauthenticeerde gebruikers. De authenticatie geschiedt door middel van een digitaal certificaat en heeft met name betrekking op online registratie (verzoek en raadpleging van de eigendomsstatus van het onroerend goed) en op deposito's (deposito en raadpleging).

Prota House

De dienst Pronta voorziet in een „one-stop shop” voor alle formaliteiten die nodig zijn voor de aankoop, de schenking, de vervanging, de plaats van betaling van een stedelijk, gemengd of agrarisch land, met of zonder bankkredieten, de overdracht van een banklening voor de aankoop van een bankwoning van de ene bank aan de andere, of de realisatie van een lening die gedekt is door een hypotheek op de woning. Het is ook mogelijk om de „Casa Pronta” -dienst te gebruiken voor de vestiging van appartementsgebouwen (propriedade horizontale).

De eerste stap van de procedures is het kadaster (conservatória) of een bank, die toegang heeft tot de website met behulp van een gebruikersnaam en een wachtwoord. Dit proces kan te allen tijde worden gevolgd.

De website biedt iedereen de mogelijkheid om de overdracht van een eigendom aan te kondigen, zodat entiteiten met een wettelijk voorkeurrecht hun voornemen kenbaar kunnen maken om het recht uit te oefenen of niet.

Toegang tot het Protá House

De toegang tot de procedure heeft de kosten die zijn vastgesteld in de verordening Emolumentar dos Registos e do Notariado (wetsdecreet nr. 322-A/2001 van 14 december 2009).

De „Casa Protá” -website biedt iedereen de mogelijkheid om de overdracht van een goed tegen betaling van een vergoeding van 15 EUR aan te kondigen.

Entiteiten met een wettelijk voorkeurrecht kunnen aangeven dat zij voornemens zijn dit recht kosteloos uit te oefenen. In het laatste geval is de toegang tot de site echter beperkt.

Bovendien hebben alleen de volgende entiteiten toegang tot het internet Casa Pronta:

- Banken
- Kadaster
- Entiteiten die wettelijke rechten van voorkeur ontvangen.

Toegang wordt verkregen door invoering van een gebruikersnaam en wachtwoord.

Er gelden geen beperkingen voor de toegang tot de raadpleging van aankondigingen voor de uitoefening van wettelijke voorkeursrechten, die gratis kunnen worden getoond.

Nuttige links

[Eigendom online](#)

[Protá House](#)

Deze tekst is automatisch vertaald. De beheerder van deze website kan niet instaan voor de kwaliteit van de vertaling.

Laatste update: 26/08/2019