

Domov>Poslovni registri, zemljiške knjige in registri insolventnosti>Zemljiške knjige v državah članicah EU I registri immobiliari nei paesi dell'UE

Portugalska

Questa pagina fornisce una panoramica del registro immobiliare portoghese.

Registro dei terreni (Registro Predial)

Il catasto è essenzialmente destinato a pubblicizzare la situazione giuridica degli edifici, al fine di garantire la sicurezza degli scambi di beni legali e, di norma, è obbligatorio per tutti gli atti con effetto dal 21 luglio 2008.

Il registro finale costituisce una presunzione di esistenza di un diritto all'immobile di appartenenza del titolare alle condizioni precise indicate nel registro. In Portogallo il catasto è trasmesso dalle autorità di registrazione, sotto la guida dei conservatori.

I servizi di registrazione sono servizi decentralizzati dell'Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), istituto pubblico integrato nell'amministrazione indiretta dello Stato e sotto la supervisione e il controllo del ministero della Giustizia. Tali servizi sono sparsi sul territorio nazionale, in ciascun comune, ma la loro competenza non è delimitata a seconda del territorio comunale e può essere effettuata per qualsiasi terreno situato in Portogallo.

Situazioni che richiedono l'iscrizione nel registro fondiario:

Ai sensi degli articoli 2 e 3 del codice catastale, l'iscrizione è obbligatoria:

Fatti giuridici che danno luogo all'accertamento, al riconoscimento, all'acquisizione o alla modifica di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, superfici o servitù;

Fatti giuridici che danno origine allo stabilimento o alla modifica di un appartamento (orizzontale) e al diritto di soggiorno regolare;

Fatti giuridici che annullano (ções anuláveis) o annullare (convenções resolucis) i diritti di cui alla lettera a);

I cambiamenti di terreno derivanti dalla ripartizione, la ricomposizione e la ricomposizione fondiaria, nonché le relative modifiche;

Semplice possesso;

Promessa di smaltimento (alienação) o di gravame (oneração), di accordi preferenziali (pactos de preferência) e delle disposizioni testamentarie, ove queste siano entrate in vigore, nonché dell'attribuzione dello status contrattuale derivante da tali situazioni;

Trasferimento (superfluo) dei beni ai creditori:

Ipoteca, trasferimento o modifica dello stesso, assegnazione dell'assegnazione e dell'assegnazione dell'affitto (attribuzione di dimensioni);

Il trasferimento di crediti garantiti dal mutuo o dall'assegnazione dell'affitto, ove sia necessario trasferire la garanzia;

Cessione di immobili come garanzia di "riserve tecniche" da parte delle compagnie di assicurazione, nonché garanzia della responsabilità dei datori di lavoro;

Il leasing finanziario e il trasferimento di proprietà;

La locazione finanziaria per più di sei anni e i trasferimenti di trasferimenti o sublocazioni, escluse le locazioni agricole;

Sequestro e dichiarazione di fallimento;

Pegno, sequestro, sequestro conservativo, inventario e inventario degli attivi garantiti dal mutuo o dall'assegnazione dell'affitto e qualsiasi altro atto o misura che abbia un'incidenza su tali attività;

Confisca nei procedimenti penali;

Determinazione dell'appanetà (apanágio) e relative modifiche;

Il gravame (ónno) di qualsiasi riduzione delle donazioni oggetto del restauro;

Quota di attività vincolate di un affitto a canoni di locazione (casa madre di renda limitada) o di ricavi economici relativi agli edifici così classificati;

Le attività vincolate di pagamento delle rendite previste in caso di sostegno agricolo;

Rinuncia all'indennità in caso di esproprio, per l'aumento di valore derivante da lavori effettuati su beni immobili ubicati in aree adiacenti a strade nazionali o coperti da piani di miglioramento comunali;

Qualsiasi altra restrizione del diritto di proprietà, di qualsiasi altro onere e delle altre situazioni che richiedano legalmente l'iscrizione nel registro;

La fornitura di beni di dominio pubblico e i loro trasferimenti quando il diritto è concesso se intende registrare un'ipoteca;

I fatti giuridici che importano l'estinzione di diritti, diritti od oneri registrati;

Titolo che istituisce un'impresa turistica e sue modifiche.

Sono inoltre soggetti a registrazione:

Il riconoscimento, la costituzione, la modifica o la revoca dei suddetti diritti, nonché le azioni revocatorie;

La riorganizzazione, la dichiarazione di nullità o l'annullamento dell'iscrizione o la dichiarazione di nullità;

Decisioni definitive sulle azioni precedenti non appena esse diventino autorità di cosa giudicata;

Le procedure per la concessione del sequestro conservativo e la descrizione del sequestro e qualsiasi altro dispositivo che incida sulla libera disposizione dei beni; e

Le procedure sopra descritte.

Principi del catasto

Principio di opponibilità a terzi

Ai sensi dell'articolo 5 del codice del registro fondiario, gli atti soggetti a registrazione producono effetti nei confronti di terzi solo dopo la data della loro registrazione, tranne nei casi seguenti:

l'acquisizione, basata sul possesso, della proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'alloggio, della superficie o delle servitù;

servitù; e

i fatti relativi agli attivi indeterminati fino al momento della loro determinazione e determinazione.

Principio di priorità

Ai sensi dell'articolo 6 del codice del registro immobiliare, il primo dazio prevale su quelli che seguono per le stesse merci, con l'ordine della data di registrazione e, entro la stessa data, per l'ordine cronologico delle comunicazioni corrispondenti.

Principio di legalità

Ai sensi dell'articolo 68 del codice catastale, l'attuabilità di una domanda di registrazione è valutata alla luce delle disposizioni giuridiche applicabili, dei documenti prodotti e dei precedenti, in particolare dell'identità dell'edificio, della legittimità delle parti interessate, della regolarità formale dei titoli e della validità degli atti ivi contenuti.

Principio della catena del titolo

Ai sensi dell'articolo 34 del codice del registro fondiario, la registrazione definitiva delle spese per mezzo di transazioni giuridiche è subordinata alla previa iscrizione delle merci per conto di coloro che ne fanno parte.

La registrazione definitiva per l'acquisizione dei diritti dipende dalla precedente registrazione della merce per conto del cedente, nel caso in cui il documento attestante il diritto del cedente non sia stato depositato presso il servizio di registrazione, ad eccezione dei casi di registrazione dell'acquisizione sulla base della condivisione in cui è sempre prevista la rinuncia alla registrazione.

Qualora esista un atto di acquisizione o di riconoscimento giuridico di un diritto che può essere trasferito o che sia in possesso di tali beni, è necessario che il titolare intervenga per poter effettuare una nuova iscrizione, a meno che l'evento sia il risultato di un altro diritto registrato.

Principio di effettività tra le parti

Ai sensi dell'articolo 4 del codice del registro fondiario, gli elementi di fatto che sono soggetti a registrazione, anche se non registrati, possono essere fatti valere tra le parti stesse o i loro eredi, ad eccezione della costituzione di un'ipoteca, la cui efficacia, tra le parti stesse, dipende dall'esecuzione del registro.

Regola generale sui termini per la registrazione

In linea generale, e ai sensi dell'articolo 8 quater, paragrafo 1, del codice catastale, la registrazione deve essere richiesta entro 2 mesi dalla data dell'accertamento dei fatti.

Altre caratteristiche del processo di registrazione

Principio

Nel registro fondiario vi è, in linea di principio, il principio del procedimento, vale a dire su richiesta di una persona legittimata ad agire (articolo 41 del codice di registrazione catastale).

I seguenti soggetti hanno un interesse legittimo a richiedere un'iscrizione nel registro: soggetti attivi e passivi del relativo rapporto giuridico e, in generale, chi vi ha un interesse o l'obbligo di promuovere tale interesse.

Le domande possono essere inoltrate in persona o per posta elettronica o per posta.

Possono essere registrati solo fatti suffragati da prove documentali. I fatti relativi agli edifici sono, in linea di principio, registrati in un atto autentificato da un pubblico ufficiale (escrura pública) o da uno specifico documento autentificato (atto autentificato da un notaio, avvocato, avvocato o conservatore del registro e caricato sul sito web Predial online).

Carenza di difetti

Vi è un meccanismo obbligatorio per rimediare alle carenze di cui all'articolo 73 del codice del registro fondiario, che consiste in un procedimento che precede la decisione di qualificazione e che deve essere utilizzato in caso di carenze che possono essere sanate d'ufficio, sulla base di documenti presentati o già esistenti presso l'autorità competente per la registrazione, o mediante accesso diretto alle informazioni contenute nelle banche dati delle autorità o dei servizi delle autorità pubbliche.

Poiché non è possibile integrarla d'ufficio, a condizione che la carenza non comporti una nuova domanda di registrazione, né costituisce un motivo di rifiuto sulla base del fatto che il fatto che il documento è già registrato è già registrato o non è soggetto a registrazione, che il fatto è dichiarato nullo o non registrato, che il fatto sia stato dichiarato nullo o che il registro sia già stato accertato in via provvisoria e che il fatto che l'interessato non possa essere radiato dal registro, il servizio competente di registrazione ne informa il richiedente per iscritto per posta elettronica o in un registro postale, affinché quest'ultimo, entro un termine di cinque giorni, lo debba.

In caso di carenza non sanata dall'azione del richiedente, la registrazione non è tuttavia effettuata in via provvisoria o rifiutata se le carenze in questione riguardano l'omissione di documenti che devono essere rilasciati dalle autorità o dai servizi della pubblica amministrazione e le informazioni ivi contenute non possono essere ottenute accedendo alle banche dati pertinenti. In questo caso, i servizi devono garantire che i documenti siano ottenuti direttamente da tali autorità.

Periodo di attuazione delle registrazioni

Il registro reca la dicitura entro 10 giorni dalla data di presentazione.

Se la registrazione è effettuata in termini diversi da quelli richiesti, il richiedente è informato, con ordinanza motivata, e può presentare ricorso, gerarchicamente o in sede giurisdizionale.

Costi

Il catasto è soggetto alle spese previste dal regolamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (decreto legge n. 322-A/2001 del 14 dicembre 1999).

Accesso alle informazioni relative alla registrazione

In seguito a copie cartacee dei certificati, le informazioni possono essere facilmente accessibili online [su http://www.predialonline.pt/](http://www.predialonline.pt/) mediante un certificato elettronico. Sono disponibili informazioni aggiornate sulla situazione giuridica degli edifici e sulle domande di registrazione in sospeso.

L'accesso è possibile grazie a un abbonamento annuale e a un costo di 15 o 20 EUR, a seconda che la richiesta di sottoscrizione o di rinnovo dell'accesso al certificato permanente del catasto sia effettuata tramite l'indirizzo elettronico *indicato* sopra o oralmente in un ufficio di registro per atti di registrazione del territorio. La domanda deve essere presentata sulla base del numero di descrizione dell'edificio o del suo codice fiscale. Dopo il pagamento, le informazioni sono disponibili dopo l'inserimento di un codice di certificazione.

L'accesso alle informazioni contenute nel registro può essere autorizzato anche mediante le informazioni sulla qualità dei terreni **semplificate**, consistenti nella messa a disposizione online di informazioni non autenticate e costantemente aggiornate contenenti la descrizione dell'edificio e l'identificazione del proprietario, consentendo a ciascun cittadino di controllare, in modo più semplice e meno costoso, se sono registrati in una determinata successione, un mutuo o qualsiasi altro onere o onere. Per ciascun edificio sono dovuti diritti pari a 6 EUR per ciascun edificio. In aggiunta a tale tassa, sono addebitati 4 EUR quando la domanda è presentata oralmente in un servizio responsabile dell'accertamento di un atto di costituzione del registro immobiliare.

Altri servizi

In Portogallo due servizi sono disponibili per quanto riguarda i registri catastali: Immobili online e Casa Pronta.

Proprietà terriera

Le registrazioni **possono** essere richieste alla pagina <http://www.predialonline.mj.pt/> e le persone interessate devono autenticarsi in un certificato digitale.

Nello stesso posto è possibile depositare elettronicamente i documenti privati autenticati per le transazioni e le autorizzazioni per la cancellazione dei mutui.

È altresì possibile generare annunci destinati a pubblicizzare gli elementi essenziali dell'impresa in materia di proprietà, di modo che i soggetti aventi un diritto di prelazione sul piano giuridico possano esprimere la propria intenzione di esercitare o meno il diritto. È inoltre possibile consultare le notifiche pubblicate relativamente agli edifici nel quadro delle procedure speciali di giustificazione e di rettifica.

Accesso al registro fondiario online

L'accesso alla maggior parte della pagina online del Land online è gratuito. Tuttavia, l'accesso ad alcuni servizi comporta dei costi, fissato dal regolamento relativo alla registrazione e ai notai (decreto legge n. 322-A/2001 del 14 dicembre) ed è riservato agli utenti autenticati. L'autenticazione è effettuata mediante un certificato digitale e riguarda in particolare la registrazione online (richiesta e consultazione dello stato patrimoniale dell'immobile) e i depositi documentali (deposito e consultazione).

Prota House

Il servizio "Pronta" fornisce uno sportello unico per tutte le formalità necessarie per l'acquisto, la donazione, il dono, lo scambio, il pagamento di terreni urbani, misti o agricoli, con o senza credito bancario, il trasferimento di un prestito bancario per l'acquisto di una banca bancaria da una banca all'altra o la realizzazione di un mutuo garantito da un'ipoteca sull'abitazione. È anche possibile utilizzare la Casa Pronta per stabilirsi la proprietà degli appartamenti (orizzontale).

La prima fase delle procedure riguarda il catasto (Conservatória) o una banca, che può accedere al sito web utilizzando un nome utente e una password. Questo processo può essere seguito in qualsiasi momento.

Il sito consente a chiunque di annunciare la trasmissione di un immobile, in modo che i soggetti dotati di un diritto di prelazione legale possano esprimere la propria intenzione di esercitare o meno il diritto.

Accesso alla Provincia

L'accesso alla procedura comporta i costi previsti dal regolamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (decreto legge n. 322-A/2001 del 14 dicembre 2009).

Il sito "Casa Pronta" consente a chiunque di annunciare la trasmissione di un immobile dietro pagamento di un canone di 15 EUR.

Le entità dotate di un diritto di prelazione legale possono indicare la loro intenzione di esercitare tale diritto a titolo gratuito. In quest'ultimo caso, tuttavia, l'accesso al sito è limitato.

Inoltre, solo le seguenti entità hanno accesso alla Web Casa Pronta:

Banche

Catasto

Soggetti che godono di diritti legali di preferenza.

L'accesso è ottenuto inserendo il nome utente e la password.

Non vi sono restrizioni all'accesso alla consultazione di avvisi per l'esercizio di diritti di preferenza che possono essere messi in evidenza a titolo gratuito.

Link utili

[Diritti di proprietà online](#)

[Prota House](#)

Ultimo aggiornamento: 26/08/2019

Questa è una traduzione automatica del contenuto. Il proprietario della pagina non si assume alcuna responsabilità circa la qualità della traduzione automatica del testo.