La versione originale in lingua pt di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

portoghese

Swipe to change

I registri immobiliari nei paesi dell'UE

Portogallo

Questa sezione fornisce una panoramica sul registro immobiliare in Portogallo.

Non esiste una traduzione ufficiale della versione linguistica che state consultando.
Qui è possibile consultare una versione del testo tradotta automaticamente. Attenzione: la traduzione è fornita esclusivamente a titolo informativo. Il proprietario della pagina non si assume alcuna responsabilità circa la qualità della traduzione automatica.

-----italiano-----bulgarospagnolocecodanesetedescoestonegrecoinglesefrancesecroatolettonelituanoungheresemaltese olandesepolaccorumenoslovaccoslovenofinlandesesvedese

Registro immobiliare

Il registro immobiliare si trova presso gli uffici del catasto, diretti dai *conservadores*, i conservatori dei registri immobiliari, che appartengono all'*Instituto dos Registos e do Notariado* (Istituto dei registri e del notariato). Tali uffici si trovano in tutto il Portogallo, più precisamente in ogni comune, ma la loro competenza non è limitata in base all'ubicazione geografica; essi, infatti, possono compiere atti riguardo a qualunque immobile situato in Portogallo.
Compito principale del registro immobiliare è fornire informazioni sulla situazione giuridica di un bene e garantire transazioni immobiliari sicure. Di norma, dal 21 luglio 2008 è obbligatorio ricorrervi per le questioni concernenti la proprietà.
L'ultima trascrizione costituisce presunzione dell'esistenza di un diritto su un determinato bene e della sua appartenenza al titolare registrato, secondo le precise condizioni indicate nel registro.

Situazioni che richiedono una trascrizione nel registro immobiliare:

a) eventi giuridici da cui scaturisce la costituzione, il riconoscimento, l'acquisizione o la modifica dei diritti di proprietà, di usufrutto, d'uso e abitazione, nonché di superficie o di servitù;
b) eventi giuridici da cui scaturisce la costituzione o la modifica di una *propriedade horizontal* (condominio) e dell'occupazione in multiproprietà;
c) eventi giuridici che confermano le *convenções anuláveis* (convenzioni di annullamento) o le *convenções resolúveis* (convenzioni di risoluzione) aventi a oggetto i diritti di cui alla lettera a);
d) modifiche fondiarie derivanti da divisione, creazione di comproprietà e nuova divisione, nonché le relative modifiche;
e) mero possesso;
d) promessa di *alienação* (vendita) o di *oneração* (vincolo), *pactos de preferência* (accordi preferenziali) e disposizioni testamentarie, ove queste ultime siano divenute applicabili, nonché la cessione di posizione contrattuale derivante da tali situazioni;
g) *cessão* (cessione) di beni ai creditori;
h) ipoteca, relativa cessione o modifica, cessione della priorità per la rispettiva trascrizione corrispondente e *consignação de rendimentos* (anticresi);
i) cessione di crediti garantiti da ipoteca o cessione di locazione, se necessaria per cedere la garanzia;
j) cessione di immobile come garanzia di riserve tecniche da parte di compagnie di assicurazione, nonché come garanzia di responsabilità dei datori di lavoro;
l) leasing finanziario e relativa cessione;
m) leasing di durata superiore a sei anni e relativa cessione o sublocazione, salvo per le locazioni agricole;
n) sequestro e dichiarazione di insolvenza;
o) pegno, sequestro, pignoramento e inventario di beni garantiti da ipoteca o cessione di locazione e qualunque altro atto o misura che riguardi tali beni;
p) costituzione di un *apanágio* (beneficio) e relative modifiche;
q) *ónus* (vincolo) di riduzione di donazioni soggette a ripristino;
r) vincolo su una *casa de renda limitada* (abitazione di edilizia popolare) oppure a equo canone in caso di immobili che rientrano in tale classificazione;
s) vincolo sul versamento di indennità annue previste in caso di sostegno all'agricoltura;
t) rinuncia all'indennità, in caso di esproprio, per la plusvalenza risultante dalle opere eseguite sull'immobile sito in aree prossime a strade statali o interessate da piani comunali di miglioramento;
u) qualunque altra limitazione del diritto di proprietà, qualunque altro onere e qualunque altra situazione per cui la legge richiede la trascrizione nel registro;
v) concessione di beni del demanio pubblico e relativa cessione, nel caso in cui debba essere iscritta un'ipoteca sul diritto concesso;
x) eventi giuridici che influiscono sulla cessazione di diritti, come pure di vincoli o oneri registrati;
z) titolo che costituisce un'impresa turistica e relative modifiche.

Anche le seguenti azioni richiedono la trascrizione nel registro immobiliare, analogamente alle decisioni definitive che seguono l'emanazione di una sentenza definitiva, il cui oggetto principale o secondario è:
a) il riconoscimento, la costituzione, la modifica o la risoluzione di alcuni diritti indicati nel precedente paragrafo, unitamente ad azioni revocatorie;
b) la riorganizzazione, la dichiarazione di nullità o l'annullamento di una trascrizione o della relativa revoca;
c) le procedure il cui oggetto è dichiarare il pignoramento e l'inventario, nonché altre misure che incidono sulla libera disposizione del bene, e le rispettive misure dichiarate.

Principi del registro immobiliare

Principio di opponibilità ai terzi

Gli eventi che richiedono una trascrizione nel registro, anche se non registrati, possono essere citati fra le parti o i loro eredi, a eccezione della costituzione di un'ipoteca, la cui efficacia fra le parti è subordinata alla trascrizione.

Tuttavia, l'efficacia nei confronti di terzi delle situazioni che richiedono la trascrizione decorre dalla data della trascrizione medesima.

Principio di priorità

Il diritto registrato per primo prevale sulle successive trascrizioni relative allo stesso bene considerate in ordine di data; in presenza di più trascrizioni effettuate nella medesima data, farà fede l'ora della presentazione della richiesta.

Principio di legalità

L'attuabilità della richiesta di una trascrizione è valutata in base alle vigenti disposizioni normative, alla documentazione presentata e alle precedenti trascrizioni. Viene prestata particolare attenzione alla verifica degli estremi identificativi dell'immobile, alla legittimità delle parti interessate, nonché alla regolarità formale dei titoli e alla validità dei documenti ivi contenuti.

Principio dei titoli concatenati

L'ultima trascrizione di costituzione di oneri mediante documenti giuridici dipende dalla precedente iscrizione dei beni a nome della persona nei cui confronti si applicano gli oneri.

In presenza di una trascrizione che riguarda il bene ai fini dell'acquisizione o del riconoscimento di un diritto che può essere ceduto o per il mero possesso, il rispettivo titolare del titolo è tenuto a intervenire per redigere la nuova trascrizione, salvo che la situazione sia la conseguenza di un'altra precedente trascrizione.

Regola generale sul termine utile per la trascrizione

Di norma, la trascrizione dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di registrazione degli eventi oppure dalla data di pagamento delle imposte, ove occorre provvedere a tale pagamento una volta costituto il titolo (*titulação*) (in caso di divisione o di donazioni).

Altre peculiarità della procedura di trascrizione

Al registro immobiliare si applica il *princípio da instância* (principio del legittimo interesse), in base al quale la trascrizione è effettuata su richiesta di un soggetto che è legittimato a presentarla. Vantano un legittimo interesse a richiedere una trascrizione presso il registro i soggetti attivi e passivi del rapporto giuridico che li riguarda e, in generale, chiunque vi abbia un interesse o l'obbligo di promuovere tale interesse.

La richiesta può avere luogo di persona, per via elettronica, per fax o con posta ordinaria.

Saranno effettuate soltanto le trascrizioni la cui richiesta è suffragata da documentazione. Gli eventi relativi a immobili sono di norma registrati in una *escritura pública* (atto pubblico) o con un documento specifico autenticato (da un notaio, da un avvocato, da un consulente legale o da un conservatore del registro immobiliare) e caricato sul sito Internet del registro (Predial Online).

Esiste un procedimento tassativo per fornire informazioni mancanti oppure, se la trascrizione non può essere effettuata come richiesto, il conservatore contatta la persona che ha presentato richiesta di trascrizione affinché raccolga tutta la documentazione necessaria, per evitare che la richiesta venga respinta o che la trascrizione sia ritenuta provvisoria.

Il conservatore effettua la trascrizione entro 10 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

Nel caso in cui la richiesta di trascrizione sia respinta o quest'ultima sia effettuata in via provvisoria per la presenza di altri dubbi, il richiedente viene informato con provvedimento motivato e può presentare un ricorso amministrativo al superiore gerarchico o un ricorso all'autorità giudiziaria.

Costi

I costi previsti per il registro immobiliare sono definiti dal *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (regolamento sui costi delle trascrizioni e dei notai), contenuto nel *Decreto-Lei* (decreto legge) *N° 322-A/2001*, del 14 dicembre 2001.

Consultazione del registro immobiliare

Le informazioni del registro sono disponibili sotto forma di certificati cartacei e possono essere facilmente reperite tramite il sito internet http://www.predialonline.pt/, sotto forma di certificati elettronici. Il sito contiene informazioni aggiornate sulla situazione giuridica degli immobili e sullo stato delle richieste di trascrizione pendenti. La consultazione è consentita in base a una sottoscrizione annuale del costo di 15 EUR. La richiesta dev'essere effettuata utilizzando il codice descrittivo dell'immobile o il relativo riferimento fiscale. Una volta provveduto al pagamento, viene rilasciato un codice di certificazione che consente l'accesso alle informazioni.

Altri servizi

In Portogallo sono disponibili due servizi connessi ai registri immobiliari: Predial Online e Casa Pronta.

Predial Online

In questo sito possono essere inseriti gli atti notarili in possesso di privati che costituiscono prova di atti giuridici, nonché la documentazione relativa alla cancellazione di ipoteche. Sono altresì accettate le notifiche sulla cessione di immobili a soggetti con diritto di prelazione (affinché questi possano manifestare la loro intenzione di esercitare o meno tale diritto). È inoltre possibile consultare le notifiche pubblicate relativa agli immobili nell'ambito di specifiche procedure di giustificazione e rettifica.

È altresì possibile richiedere trascrizioni; a tal fine le parti interessate dovranno autenticarsi mediante certificato elettronico.

La consultazione del registro immobiliare Predial Online è gratuita?

Buona parte del sito Predial Online è consultabile gratuitamente. Tuttavia, il *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (decreto legge n. 322/A/2001, del 14 dicembre 2001) fissa i corrispettivi per la consultazione di alcune sezioni del sito, che sono riservate agli utenti autenticati. L'autenticazione avviene mediante certificato elettronico e riguarda in particolare i registri on line (richiesta e consultazione dello stato della richiesta) e il deposito di documenti (deposito e consultazione).

Informazioni disponibili sul registro Predial Online

Il sito internet permette di accedere a informazioni e certificati relativi agli immobili iscritti nel registro immobiliare portoghese.

Casa Pronta

Casa Pronta è uno sportello di servizio che consente di espletare tutte le formalità necessarie connesse alla compravendita, alla donazione, alla permuta e alla *dação pagamento* (dazione in pagamento) di immobili urbani, misti o rurali, con o senza garanzia bancaria, al trasferimento di un prestito bancario per l'acquisto di un'abitazione da una banca a un'altra o all'accensione di un mutuo ipotecario su un'abitazione. È altresì possibile usufruire del servizio Casa Pronta per costituire una *propriedade horizontal* (condominio).

La prima fase della procedura avviene presso la *conservatória* del registro immobiliare o presso una banca, che è in grado di accedere al sito mediante un nome utente e una password. Questa procedura può essere effettuata in qualsiasi momento.

Il sito offre a chiunque l'opportunità di notificare la cessione di un immobile affinché i soggetti con diritto di prelazione possano manifestare la loro intenzione di esercitare o meno tale diritto.

La consultazione del registro immobiliare Casa Pronta è gratuita?

Il *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (decreto legge n. 322/A/2001, del 14 dicembre 2001) fissa i corrispettivi per accedere alla procedura.

Al costo di 15 EUR, il sito Casa Pronta offre ai privati la possibilità di comunicare la cessione di un immobile.

Esso consente ai soggetti con diritto di prelazione di manifestare la propria intenzione di esercitare o meno tale diritto. In questo caso, tuttavia, la consultazione del sito è limitata.
Inoltre, la consultazione del sito Casa Pronta è consentita soltanto a:
banche;
registri immobiliari;
soggetti con diritto di prelazione.
È possibile procedere alla consultazione inserendo nome utente e password.
Non sono previste limitazioni per le comunicazioni relative all'esercizio del diritto di prelazione, che possono essere effettuate gratuitamente.

Link utili

Predial Online
http://www.predialonline.pt/Casa Pronta

Ultimo aggiornamento: 07/04/2024

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.