

Let op: de oorspronkelijke versie van deze pagina ([pt](#)) is onlangs gewijzigd.

Portugees

Aan de vertaling in het Nederlands wordt momenteel gewerkt.

Swipe to change

Kadasters in de EU-landen

Portugal

Deze pagina geeft een overzicht van het Portugese kadaster.

Er bestaat geen officiële vertaling in de door u gewenste taal.

U kunt van deze tekst wel een automatische vertaling raadplegen. Let op: zo'n automatische vertaling dient alleen ter informatie. De beheerder van deze website kan niet instaan voor de kwaliteit van die vertaling.

-----Nederlands-----BulgaarsSpaansTsjechischDeensDuitsEstsGrieksEngelsFransKroatischItaliaansLetsLitouws

HongaarsMalteesPoolsRoemeensSlowaaksSloveensFinsZweeds

Kadaster (*Registo Predial*)

Het kadaster wordt bijgehouden door de Kadasterbureaus, die onder leiding staan van kadasterbewaarders. Deze maken deel uit van het *Instituto dos Registos e do Notariado* (Instituut voor registratie-ambtenaren en notarissen). Deze bureaus zijn aanwezig in iedere gemeente in Portugal, maar zijn bevoegd voor akten betreffende onroerend goed in het gehele land.

Het hoofddoel van het kadaster is het bieden van informatie over de juridische status van onroerend goed en het waarborgen van de zekerheid van een onroerendgoedtransactie. Opname in het kadaster is in principe verplicht voor alle eigendomsrechten, vanaf 21 juli 2008.

Definitieve opname in het register creëert een rechtsvermoeden dat het eigendomsrecht van de geregistreerde eigenaar bestaat, onder de exacte voorwaarden die in het kadaster zijn opgenomen.

Situaties waarbij registratie in het kadaster moet plaatsvinden:

- juridische feiten die aanleiding geven tot de instelling, erkenning, verkrijging of wijziging van eigendoms-, vruchtgebruiks-, gebruiks-, habitatie-, opstal-, of erfdiensbaarheidsrechten;
- juridische feiten die aanleiding geven tot het ontstaan of de wijziging van appartementsrecht (*propriedade horizontal*) en het recht op periodiek verblijf;
- juridische feiten die de onder a) genoemde rechten nietig maken (*convenções anuláveis*) of beëindigen (*convenções resolúveis*);
- wijzigingen in het kadaster door opdeling in percelen, het instellen van mede-eigenaarschap en het opnieuw opdelen in percelen, en aanverwante wijzigingen;
- feitelijk bezit;
- belofte van overdracht (*alienação*) of lasten (*oneração*), preferentiële overeenkomsten (*pactos de preferência*) en testamentaire bepalingen, wanneer deze van kracht worden, en de cessie van contractuele status als gevolg van deze situaties;
- cessie (*cessão*) van goederen aan crediteuren:
- een hypotheek, overdracht of wijziging daarvan, wijziging van de rang van een hypotheek of huuroverdracht (*consignação de rendimentos*);
- de overdracht van kredieten die zijn gegarandeerd door een hypotheek of huuroverdracht, indien nodig om de garantie over te dragen;
- cessie van onroerend goed als garantie voor de technische reserves van verzekeringsmaatschappijen, en garantie voor werkgeversverantwoordelijkheid;
- financiële lease en de overdracht daarvan;
- lease met een looptijd van meer dan zes jaar en de overdracht of sublease daarvan, behalve pachtovereenkomsten;
- inbeslagneming en faillietverklaring;
- onderpand, inbeslagneming, arrestatie en inventaris van goederen die worden gegarandeerd door een hypotheek of huuroverdracht, of maatregelen die van invloed zijn op deze goederen;
- instelling en wijziging van apanage (*apanágio*);
- belasting (*ónus*) van een reductie van donaties onderworpen aan terugbetaling;
- belasting van een woning met huurbeperking (*casa de renda limitada*) of van inkomsten uit als zodanig aangemerkte gebouwen;
- belasting van de betaling van annuïteiten in geval van landbouwsteun;
- afzien van schadeloosstelling in geval van onteigening, voor de waardevermeerdering als resultaat van werken aan een onroerend goed, gelegen in gebieden bij nationale wegen of opgenomen in gemeentelijke verbeterplannen;
- iedere andere beperking op het eigendomsrecht, enige andere last of situatie die wettelijk gezien in het kadaster moet worden opgenomen;
- concessie van eigendom aan het publieke domein en de overdracht daarvan, indien er een hypotheek op het overgedragen recht moet worden geregistreerd;
- juridische feiten die van invloed zijn op de beëindiging van geregistreerde rechten of lasten.
- eigendomsrecht van een toeristische onderneming en wijzigingen daarvan.

De volgende acties moeten eveneens in het kadaster worden opgenomen, net als de definitieve besluiten op grond van een onherroepelijk vonnis met als hoofd- of nevenonderwerp:

- erkenning, instelling, wijziging of beëindiging van een aantal van de in het vorige lid genoemde rechten en herroepende vorderingen;
- reorganisatie, verklaring van nietigheid of ongeldigheid van een registratie, of terugtrekking daarvan;
- vorderingen inzake een inbeslagneming en inventaris, en andere maatregelen waardoor de vrije beschikking over eigendom wordt beïnvloed, en de bevolen maatregelen.

Beginselen van het kadaster

Beginsel van uitvoerbaarheid ten opzichte van derden

Feiten die in het kadaster moeten worden geregistreerd kunnen, zelfs indien registratie niet heeft plaatsgevonden, tussen wederpartijen of hun erfgenamen worden aangevoerd, met uitzondering van de instelling van hypotheeken - die moeten worden geregistreerd om uitvoerbaar te zijn.

Feiten die moeten worden geregistreerd worden echter pas uitvoerbaar ten opzichte van derden vanaf de datum van registratie.

Beginsel van prioriteit

Het eerst geregistreerde recht gaat voor later registraties met betrekking tot hetzelfde goed, in volgorde van registratiedatum of, in geval van dezelfde datum, de registratietijd.

Legaliteitsbeginsel

De uitvoerbaarheid van een registratieverzoek wordt beoordeeld aan de hand van de relevante wettelijke bepalingen, de ingediende documenten en eerdere registraties. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het controleren van de identiteit van het gebouw, de rechtmatigheid van de belanghebbenden, de formele juistheid van de eigendomstitels en de geldigheid van de betreffende akten.

Beginsel van opeenvolgende eigendomstitels

De definitieve registratie van het instellen van lasten door juridische akten is afhankelijk van een voorafgaande registratie van de goederen op naam van degene op wie de lasten betrekking hebben.

In geval van een registratie betreffende het te verkopen goed of de erkenning van een over te dragen recht of betreffende feitelijk bezit, moet de houder van de betreffende eigendomstitel optreden zodat de nieuwe definitieve registratie kan worden uitgevoerd, tenzij de situatie het gevolg is van een andere voorgaande registratie.

Algemene regel voor de uiterste termijn van registraties

De registratie moet in principe worden aangevraagd binnen 30 dagen na de datum waarop de feiten zijn geregistreerd of na de datum van betaling van de belastingverplichtingen, indien een dergelijke betaling moet plaatsvinden na instelling van de eigendomstitel (*titulação*), in geval van verdeling of donaties.

Andere kenmerken van de registratieprocedure

Het beginsel van rechtmatig belang (*princípio da instância*) is op het kadaster van toepassing, d.w.z. de registratie wordt uitgevoerd op verzoek van een persoon die daar het recht toe heeft. De volgende personen hebben een rechtmatig belang bij het verzoeken om een registratie in het kadaster: het actieve en passieve subject van de relevante juridische relatie en in het algemeen iedereen die een belang erbij heeft of verplicht is een dergelijk belang te bevorderen.

Het verzoek kan persoonlijk, via elektronische weg, per fax of per post worden gedaan.

Een registratie wordt uitsluitend uitgevoerd indien de aanvraag met documenten wordt ondersteund. De feiten betreffende gebouwen zijn in principe vastgelegd in een akte, die is gewaarmerkt door een overheidsfunctionaris (*escritura pública*) of een specifiek gewaarmerkt document (gewaarmerkt door een notaris, advocaat, rechtskundig adviseur of kadasterbewaarder en opgeslagen op de website Predial Online).

Er is een verplichte procedure voor het aanvullen van ontbrekende informatie. Als de registratie niet zoals gewenst kan worden uitgevoerd, neemt de kadasterbewaarder contact op met de aanvrager om alle nodig documenten te verzamelen, om te voorkomen dat deze wordt afgewezen of slechts voorlopig wordt uitgevoerd.

De kadasterbewaarder voert de registratie uit binnen 10 dagen na de aanvraagdatum.

Indien de aanvraag wordt afgewezen of slechts voorlopig uitgevoerd vanwege resterende twijfels, wordt de aanvrager bij onderbouwd besluit geïnformeerd en kan deze een bestuurlijk bezwaar instellen bij de hiërarchische superieur van de kadasterbewaarder of bij de gerechtelijke instanties.

Kosten

De Verordening onkosten registratie-ambtenaren en notarissen (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* - Decreet-wet nr. 322-A/2001 van 14 december 2001) bevat de leges voor het kadaster.

Toegang tot kadastrale informatie

Behalve papieren kopieën van verklaringen kan de informatie eenvoudig worden bekeken op <http://www.predialonline.pt/> met een elektronisch certificaat. Op de website bevindt zich actuele informatie over de juridische situatie van gebouwen en lopende registratie-aanvragen. Voor de toegang geldt een jaarabonnement, dat 15 euro kost. De aanvraag moet worden gedaan op basis van het beschrijvings- of fiscaal nummer van het gebouw. Na betaling kan de informatie bekeken worden met behulp van een toegangscode.

Overige diensten

In Portugal zijn er twee diensten in verband met het kadaster: Predial Online en Casa Pronta.

Predial Online

Op deze website kunnen eigen, gewaarmerkte documenten als bewijs van juridische akten en documenten betreffende de beëindiging van een hypotheek worden opgeslagen. Kennisgevingen over de overdracht van gebouwen naar entiteiten met een wettelijk voorkeursrecht (om te laten weten of zij hier gebruik van maken) worden ook geaccepteerd. Het is eveneens mogelijk om kennisgevingen te raadplegen die zijn gepubliceerd betreffende gebouwen, op grond van de speciale procedure voor rechtvaardiging en correctie.

Ook registraties kunnen worden aangevraagd. De aanvrager moet zich hiervoor identificeren met een digitaal certificaat.

Is toegang tot Predial Online kosteloos?

Het meeste van de inhoud van de website Predial Online is kosteloos te raadplegen. Het *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (Decreet-wet nr. 322-A/2001 van 14 december 2001) bepaalt echter leges voor toegang tot bepaalde delen van de website, die zijn voorbehouden aan geregistreerde gebruikers. Registratie gebeurt aan de hand van een digitaal certificaat en is met name van toepassing op online registers (aanvraag en raadpleging van de status van de aanvraag) en het deponeren van documenten (deponeren en raadpleging).

Beschikbare informatie in het register Predial Online

De website geeft toegang tot informatie en certificaten in verband met onroerend goed in het Portugese kadaster.

Casa Pronta

Casa Pronta biedt een overkoepelende dienst, waardoor het mogelijk is om alle nodige formaliteiten af te handelen met betrekking tot de aan- en verkoop, donatie, ruil en inbetalinggeving (*dação pagamento*) van gebouwen binnen- of buiten de bebouwde kom of gebouwen met gemengd regime, met of zonder banklening, van de overdracht van een hypotheekkrediet naar een andere bank of het sluiten van een lening met een huis als onderpand. Het is ook mogelijk om Casa Pronta te gebruiken voor het instellen appartementsrechten (*propriedade horizontal*).

De eerste stap van de procedure vindt plaats bij het kadaster (*conservatória*) of een bank, die toegang heeft tot de website met een gebruikersnaam en wachtwoord. Deze procedure kan altijd worden gevolgd.

De website biedt iedereen de gelegenheid om een kennisgeving te doen van de overdracht van een gebouw, zodat entiteiten met voorkeursrechten hun voornemen om deze uit te oefenen, kunnen aankondigen.

Is toegang tot Casa Pronta kosteloos?

Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (Decreet-wet nr. 322-A/2001 van 14 december 2001) bepaalt dat er leges worden geheven voor deze procedure.

Tegen betaling van 15 euro kan iedereen via de website Casa Pronta kennisgeving doen van de overdracht van een gebouw.

Entiteiten met voorkeursrechten kunnen zo hun voornemen om deze uit te oefenen aankondigen. In het laatste geval is toegang tot de website echter beperkt.

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

Banken

het Kadaster

Entiteiten die wettelijke voorkeursrechten bezitten.

Toegang wordt verkregen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Er zijn geen toegangsbeperkingen van toepassing op aankondigingen om gebruik te maken van wettelijke voorkeursrechten, hetgeen kosteloos kan worden uitgevoerd.

Nuttige links

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

Laatste update: 29/12/2017

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken lidstaten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. De Europese Commissie aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot informatie of gegevens in dit document. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.