

Direitos reais

Alguns dos seus aspectos no registo predial

por Alfredo António Proença

Aluno do 4.º ano da Faculdade de Direito de Lisboa

Introdução

O primeiro homem que, inspirado na força ou na razão, disse «isto é meu», independentemente de qualquer fundamento moral ou religioso, de direito natural ou legislado que o apoiasse, lançou a primeira pedra da construção jurídico-filosófica do direito de propriedade.

Simple poder de facto imposto pela necessidade de subsistência e defesa, acompanhando o Homem na sua evolução histórica e precipitando-o para a sedentarização, a sua origem perde-se na bruma do passado.

Poder assaz mal definido, que no velho direito romano recaía de igual modo sobre as pessoas e as coisas.

Seja, porém, qual for o fundamento jurídico-filosófico que possa explicar o direito de propriedade ou conservar a sua legitimidade, até como condição da liberdade individual ou da sua realização, a verdade é que ele é um poder que do homem se projecta sobre as coisas do mundo exterior e em que o seu exercício mais colide com os direitos dos outros homens.

Por isso, a determinação da sua natureza e a sua estruturação jurídicas, os seus modos de aquisição, originária ou derivada, bem como os processos da sua conservação e gozo, sem curar de saber já da sua função social, têm merecido uma laboração doutrinária por certo fatigante, mas não exaustiva.

A sua elasticidade e complexidade fazem do direito de propriedade

um feixe de virtualidades que tornam o seu conteúdo impreciso e oscilante, qual amiba que ora se comprime ora se distende.

Mas, no fim, é sempre em torno do homem, ser juridicamente personalizado, que gravita este feixe de virtualidades e que o definem e situam adentro da sua esfera patrimonial.

No entrechoque de interesses que a vida em sociedade provoca e na medida em que o homem economicamente vale como ser social, a determinação exacta do direito de propriedade e da sua titularidade são corolários inerentes ao próprio direito.

O direito de propriedade

Duas palavras sobre o direito de propriedade melhor nos farão compreender alguns aspectos particulares do seu regime jurídico.

O art. 366 do C.Civ. diz-nos que o direito de propriedade, objectivamente considerado, consiste na faculdade de adquirir tudo o que for conducente à conservação da existência e à manutenção e ao melhoramento da própria condição.

O art. 2.167 dá-nos dele um conceito em termos idênticos, com a menção da livre disposição do que foi adquirido.

É patente a imprecisão de tais disposições legais, em que se toma o direito pelo modo da sua aquisição, se confunde a sua extensão ou objectos sobre que pode ser exercido, se reduz a uma simples faculdade, se esquecem os direitos de propriedade das pessoas morais e se assinalam fins demasiadamente restritos.

Conceito mais filosófico do que técnico-jurídico, tomam-se em consideração os aspectos exteriores do direito para lhe definir a sua essência.

Por outro lado, tal conceito não abrangeria uma larga categoria de direitos de propriedade, relacionados com a propriedade intelectual, cuja natureza se não harmoniza com a ideia de apropriação, sendo certo que tais direitos são hoje expressamente reconhecidos.

Sendo o direito de propriedade um direito real por excelência, entendemos que é da essência deste que havemos de extrair a natureza da-quele.

Clássicamente, o direito real consiste num poder directo e immediato sobre alguma coisa, oponível *erga omnes*.

Fundamentalmente exacto, deve ser esclarecido pela destrição do seu aspecto interno — poder directo e immediato sobre algo, certo e determinado — do aspecto externo — exercido com exclusão de todas as

outras pessoas, para as quais resulta a obrigação passiva universal de o respeitar.

Decalcada a natureza do direito de propriedade sobre a essência do direito real, importa delimitar o seu conteúdo.

Este apresenta-se como uma unidade cindível em várias faculdades, melhor diríamos direitos reais menores, com vida autónoma, de sorte que a sua titularidade pode estar encabeçada em vários sujeitos.

Estes direitos reais menores traduzem-se, uns em poderes materiais compreendidos nas expressões latinas *jus utendi, abutendi et fruendi*, outros em poderes meramente jurídicos, tais como o direito de administração e de alienação.

Daqui resulta a já assinalada complexidade do direito de propriedade e a sua elasticidade, que permite àquele uma compressão ou distensão sem que a sua natureza seja afectada.

O registo predial

Adentro da regulamentação jurídica do direito de propriedade, vamos encontrar a instituição do registo predial, cuja importância, de tão evidente, nos dispensamos de encarecer.

Basta assinalar que a efectivação dos direitos a ele sujeitos está hoje dependente da sua inscrição no registo, não prosseguindo as acções, além dos articulados, sem que se mostre junta a respectiva certidão (n. 1.º do art. 25 do C.R.Predial).

I — Finalidade do registo predial

O dec.-lei 42.565, de 8-10-1959, é o diploma que actualmente rege em matéria de registo predial e, nele, se estabelece, no art. 1, que

«O registo predial tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis.»

É de notar que não encontramos disposição paralela nos diplomas anteriores, não obstante poder induzir-se idêntico princípio dos seus preceitos.

E foi esta referência expressa a tal fim que nos chamou a atenção para o que de impreciso nela existe, porque entendemos que o registo predial prossegue outros fins que não sejam de pura publicidade, como aliás o legislador reconhece ao dizer «essencialmente».

Parece, assim, que de tal disposição poderia extrair-se a conclusão, menos lícita, de que o objectivo do registo seria «devassar» a situação económica de cada um no que respeita a bens imobiliários, quando, afinal, o que se pretende é estabelecer um meio legal rápido e seguro de garantir terceiros interessados.

É com vista a este meio que o registo está organizado de modo a reproduzir, com a possível fidelidade, a situação jurídica das coisas imobiliárias, quer pelo que respeita ao seu conteúdo, quer pelo que respeita à sua titularidade.

A nosso ver, os fins que, através do registo, se prosseguem devem agrupar-se em duas categorias :

1.^a categoria, que abrangerá :

- *A descrição predial*, cujo objectivo, nos termos do art. 143, consiste na identificação física, económica e fiscal do prédio a que respeitam os factos inscritos ;
- *A inscrição predial*, cuja finalidade é definir a situação jurídica dos prédios descritos...

2.^a categoria, que compreenderá :

- *Publicidade*, princípio já consignado no art. 985 do C.Civ. e no art. 171 do dec. 17.070, reeditado no actual C.R.Predial, no seu art. 259 ;
- *Prioridade* dos direitos primeiramente registados e relativos ao mesmo bem, como reza o art. 9 do mesmo diploma.

E estamos em dizer que, se estes dois últimos objectivos traçados ao registo visam predominantemente garantir interesses privados, a descrição e a inscrição olham satisfazer necessidades de interesse público.

E assim é que o registo de todos os actos ou factos que, de qualquer modo, possam afectar direitos imobiliários é obrigatoriamente imposto — obrigatoriedade directa e não já obrigatoriedade indirecta, como até aqui vinha acontecendo, pelo menos em relação a alguns actos ou factos.

II — Matéria registral

Dos apontados fins de descrição e inscrição, fácil é concluir que a matéria registral abrange tudo aquilo que é passível de descrição e inscrição.

Não vamos, até porque seria exaustivo e inútil, fazer a discriminação daquilo que a matéria registral comporta, bastando atentar nos preceitos legais já referidos, mas não deixaremos de fazer alguns reparos, que nos ocorrem, sobre o que a tal respeito se consigna.

O art. 143 diz que é objecto de descrição o *prédio* a que respeitem os actos inscritos (e nós diríamos ou a inscrever), os quais vêm expressamente assinalados nas primeiras disposições do citado diploma.

Não nos parece feliz a expressão «prédio» utilizada naquela disposição de lei. Vejamos.

Nos termos do art. 374 do C.Civ., prédio só pode ser um imóvel por natureza ou por acção do homem, donde a dupla classificação em rústico e urbano.

Mas, perguntamos nós :

Os imóveis por disposição da lei, compreendidos no n. 1.º do art. 375 devem fazer parte da descrição e, consequentemente, da matéria registral ?

A dúvida ganha especial acuidade, se confrontarmos as disposições legais com o que se diz na alínea j) do art. 2 e com o que se lê no art. 842 do C.P.C.

Se tivermos em atenção que a inscrição pressupõe a descrição, que, de harmonia com o aludido art. 143, só se dirige a «prédios» (imóvel por natureza ou por acção do homem, que a parte final do art. 377 do C.Civ. esclarece), teremos de concluir que não está sujeita a registo, por exemplo, a penhora feita sobre os imóveis compreendidos no n. 1.º do art. 375, o que contraria a lei, designadamente o referido art. 842 do C.P.C.

III — Terceiros perante o registo

a) *Generalidades*

Como já tivemos ocasião de afirmar, o registo predial, na sua actual organização, prossegue objectivos de interesse privado e público.

Com efeito, ultrapassada a fase histórica em que dominava o princípio da pessoalidade das obrigações, em que só o devedor podia dispor do seu património e só ele podia ser executado; criada a figura dos direitos reais de garantia e consagrado o princípio de que «só o património pode ser objecto de execução» (art. 821 do C.P.C.), temos que

a situação patrimonial de cada um passa a merecer especiais cuidados... dos seus credores.

As mil e uma maneiras de subtrair o património à acção daqueles, numa fase em que a honestidade pessoal é digna de pouco crédito, vêm exigindo uma remodelação nas relações sociais que tenham por objectivo interesses materiais.

E assim é que o património passa a figurar ao lado do seu possuidor, como um seu garante, como a sua «palavra dada».

Por isso, não admira que àquele se trace um regime jurídico capaz de revelar a sua «solvabilidade».

Sabido como é que o direito de propriedade pode desmembrar-se por diversos titulares e ainda a possibilidade de estar fortemente limitado por direitos doutrem, temos que a ausência de um registo seria motivo de constante perturbação social, agravada pela falta de provas suficientemente seguras, além de que a vida tenderia a estagnar pela necessidade de saber, em cada momento, da situação jurídica relativa a determinado bem.

Ao encontro destas dificuldades vem o registo predial, impondo que cada acto ou facto que afecte o respectivo bem, nele seja obrigatoriamente inscrito.

Convém não esquecer, porém, que, embora isso não conste do registo, todo o direito de propriedade está sujeito, efectiva ou virtualmente, ao encargo geral ou comum de garantia pelas obrigações do seu titular, não falando já nos privilégios creditórios, que a lei igualmente dispensa de registo.

Acontece, porém, que muitas das relações sociais hoje se travam à volta dos direitos reais de garantia, que especialmente afectam o património ao pagamento das dívidas aos respectivos credores privilegiados e lhes reconhece o direito de preferência em casos de execução forçada.

Para tanto, hão-de os seus créditos constar do registo e a ordem por que foram inscritos marcará a sua posição na respectiva sentença de graduação.

É aqui que surge um segundo aspecto, particularmente importante, do registo, e que consiste na prioridade dos direitos primeiramente registados.

Deste princípio extrai-se, como seu corolário, o princípio da oponibilidade aos direitos incompatíveis e posteriormente registados.

Do registo deriva ainda a presunção *juris tantum* de que os direitos nele inscritos existem e que pertencem à pessoa em nome da qual constam, como diz o art. 8 do C.R.Predial.

b) *O registo e o direito de propriedade*

Falou-se da presunção derivada do registo. Bem pode acontecer que, na realidade, tal presunção não corresponda a qualquer direito, como será o caso de nulidade do negócio que lhe deu origem.

Lógicamente, deveria negar-se todo e qualquer efeito derivado de tal presunção, mas a segurança social e a fé pública que o registo deve merecer levam a que se reconheça plena eficácia aos direitos de terceiros anteriores ao registo da acção destinada a obter a declaração de nulidade do registo, ou o seu cancelamento, como resulta do art. 83 do mesmo diploma.

Temos assim que a nulidade do registo não opera retroactivamente, donde poder afirmar-se que não há registos inteiramente nulos. Em poucos campos do Direito se verá semelhante valor atribuído a uma simples presunção.

Estabelece ainda o art. 953 do C.Civ. que a inscrição no registo de um título translativo de propriedade, sem condição suspensiva, envolve a transmissão da posse.

Aqui temos uma função dupla do registo: transmitir, por um lado, o direito de propriedade e investir, por outro, o adquirente, na respectiva posse, independentemente de qualquer outra formalidade.

Esta maneira de a lei se exprimir não nos parece a mais correcta. Melhor se diria que, com a transmissão do direito de propriedade, se presume a transmissão da posse.

Com efeito, casos há em que tal se não verifica, como acontece quando a coisa está em poder doutrem que não é o adquirente, que continua na posse material dela.

A doutrina criou, para o art. 953, a figura da posse civil ou teórica, sempre que ela não seja acompanhada de factos ou actos materiais, que contrapõe à posse material e põe o problema da prevalência entre elas.

Não é unívoca a solução, neste aspecto, apresentada pelos autores que do assunto se têm ocupado (1).

(1) Vide JAIME DE GOUVEIA: *Direitos reais*, p. 226.

A nosso ver, porém, o problema não pode equacionar-se nestes termos. Não há que contrapor duas posses, para tirar partido duma delas. Há que invocar um direito de propriedade registado e uma posse material não registada.

Sendo a posse uma simples situação de facto a que a lei atribui ou reconhece certos efeitos de direito, ela tem de ceder perante um direito de que ela mais não é do que um modo do seu exercício.

A posse faz nascer a presunção de propriedade, presunção que morre logo que venha colidir com o respectivo direito de propriedade.

É esta realmente a doutrina consignada nos arts. 1.033 e 1.034 do C.P.C., relativamente às acções possessórias e por força do que dispõe a parte final do art. 1.040.

No fim e em última análise, é sempre um problema de propriedade que está na sua base.

Ainda a propósito do direito de propriedade nos ocorrem mais algumas considerações que, ainda que não inteiramente oportunas, não deixaremos de referir.

Entre as disposições das quais é possível extrair o conteúdo da matéria registral, não encontramos qualquer alusão à mera propriedade, não obstante ser ela o núcleo central e o vértice angular a que se reconduzem os direitos menores que no direito de propriedade se contém.

A esta ausência de tratamento especial se referiu CUNHA GONÇALVES, no seu *Tratado de direito civil*, V, p. 567, onde se lê :

«É de estranhar também que, entre os direitos reais, não fosse mencionada a propriedade nua ou da raiz, que na enfiteuse se chama «domínio directo» e no quinhão se diz «direito de posseiro». Estes direitos não ficam, de modo nenhum, abrangidos nas propriedades imperfeitas, porque são as outras fracções do direito de propriedade, são as fracções principais nas situações jurídicas de usufruto, uso e habitação, quinhão, compásquio e servidão, visto que estes direitos reais, ou são temporários, ou tendem a incorporar-se naqueles, que, por isso, representam a propriedade onerada; enquanto que, na enfiteuse, mormente no estado actual do direito, o domínio directo ou foro é que constitui o ónus, que é remível e até pode cessar por prescrição extintiva.

Ora, o domínio directo, a propriedade da raiz, a propriedade do prédio serviente, o direito do posseiro estão também sujeitos ao registo, e devem ser registados à parte».

Quer dizer :

O direito de propriedade atinente a determinada coisa pode ramificar-se por diversos titulares, que igualmente estão investidos num direito

real. Todos eles são proprietários, mas nem todos eles estão colocados na mesma posição jurídica.

Repare-se em que os seus direitos são convergentes num direito real de propriedade, que subsiste, que alimenta como o tronco duma árvore. A extinção ou desincorporação dos seus titulares fá-los reconduzir, em última instância, ao direito de propriedade base. É na *res aliena* que eles vão sugar a sua seiva.

Não se trata duma situação de compropriedade, na qual uma pluralidade de indivíduos comunga do mesmo direito. É, antes, um caso de contitularidade, em que cada sujeito possui um direito real próprio e diferente dos demais.

Poderá objectar-se, dizendo que a mera propriedade ou raiz se identifica com a própria coisa, objecto da descrição. Mas não é assim, porque coisa e direito são realidades distintas.

Justo título, diz a lei, para a posse titulada. Mas este título não é, de modo algum, um documento que a consigne ou no qual esteja exarado qualquer negócio jurídico que esteja na sua base.

A própria prescrição e a ocupação, sendo modos legítimos de adquirir direitos reais, são, portanto, justo título.

Fica, assim, afastada a tendência em que muitas vezes se cai de identificar o título da posse com o título de eventual negócio jurídico por que se haja transmitido. Título, neste caso, será ainda o próprio negócio jurídico.

É assim que, e ainda CUNHA GONÇALVES, explica :

«A posse de um ano e até de quatro anos é também mera posse, pois é assim designada a posse que não foi transmitida pelo legítimo dono da coisa possuída, mas sim adquirida por *esbulho*».

E ainda, a p. 211 do seu estudo *Da propriedade e da posse*, se lê :

«Chama-se mera posse aquela que não se funda em título algum, não foi transmitida por quem legitimamente a exercia, mas proveio de esbulho ou fruição de coisa que não tinha dono conhecido.»

Temos, assim, que o título há-de ser um modo idóneo de aquisição de direitos reais e que tenha sido exercido por forma legítima.

Não manda a lei fazer o registo da posse titulada, e cremos que bem. Ela supõe, necessariamente, o exercício de um direito de propriedade, em nome próprio ou em nome alheio.

Não obstante falar-se, no art. 510 do C.Civ., em «quem possui em nome de outrem...», não invalida, a nosso ver, a afirmação que deixamos feita. Tal expressão deve interpretar-se como significando: «quem exerce um direito de propriedade em nome de outrem não pode adquirir por prescrição...»

Adquirir o quê? «A coisa», responde o mesmo artigo. O direito de propriedade sobre a coisa, quer-se dizer. Só pode adquirir-se por prescrição aquele mesmíssimo direito que, de facto, se exerceu.

Dando um passo à retaguarda, vamos ainda encontrar o art. 505 que diz que «pelo facto da posse adquirem-se coisas e direitos».

É evidente que se quer dizer, falando de «coisas», direitos sobre as coisas. No campo estritamente jurídico, só temos de nos ocupar de direitos ou de obrigações.

De qualquer modo, sempre podemos extrair uma achega em proveito do que afirmámos, pois, mesmo assim, não se diz que «pelo facto da posse» se adquire a «posse», mas, vá lá, «a coisa».

Deste modo, não vemos razão para que o registo não consigne igualmente a obrigação da inscrição do direito de mera propriedade.

Queremos salientar que não aceitamos a posição doutrinária do distinto civilista, quando considera que o domínio directo na enfiteuse é constituído pelo foro.

Não obstante a hesitação que paira sobre a caracterização desta figura (ónus ou cânon costuma chamar-se-lhe), entendemos que foro e domínio directo são coisas absolutamente distintas, estando numa relação de conteúdo para continente.

Quanto a nós, o foro não passa duma obrigação com garantia real, cujo sujeito passivo se determina, a cada momento, por quem esteja investido no domínio útil. E a garantia real que assiste a tal obrigação impende, directamente, sobre o mesmo domínio útil.

Basta atentar em que, enquanto que o domínio directo pode ser adquirido por prescrição, o foro só é passível de prescrição extintiva.

Ainda que a figura da enfiteuse se caracterize pela existência duma pensão anual determinada, é absolutamente admissível, pelo menos teòricamente, a concepção duma figura paralela sem a existência de tal encargo.

Sendo assim, não nos parece tècnicamente rigoroso que se mande referir, na descrição, a qualidade de foreiro do respectivo prédio. O domínio directo, bem como o encargo foreiro, devem ser objecto de inscrição e não de descrição, como, relativamente ao segundo, se infere

da interpretação do art. 1.670 do C.Civ. À falta de disposição expressa que tal determine, parece-nos que podem enquadrar-se na disposição da alínea *a*) do n. 1.º do art. 2 do C.R.Predial.

c) *A posse e o registo*

A propósito das considerações feitas anteriormente acerca do direito de propriedade, focámos alguns aspectos relacionados com a posse, pelo que, nesse aspecto, nos dispensamos de fazer novas referências.

O art. 2 do C.R.Predial, na sua alínea *f*), determina que a mera posse está sujeita a registo. Idênticamente se preceituava já no n. 5.º do art. 949 do C.Civ., que é uma transcrição do art. 180 do C.R.Predial de 1929.

Não nos dá a lei uma definição de mera posse, mas a doutrina, apoiando-se, certamente, na sua expressão jurídica através de várias disposições em que ela aflora, diz-nos que como tal se entende a posse não titulada.

O art. 952 do mesmo diploma estabelece que a posse pode ser invocada em juízo para dois fins :

- prova da propriedade
- defesa pelos meios possessórios

Não vamos ocupar-nos da questão de saber se, ao suprimir-se, da primitiva redacção daquela disposição, a parte em que se dizia «enquanto se não mostrar que está registada», se tomou o melhor caminho. Entendemos que sim, porém.

Quanto ao segundo aspecto focado, resulta claro que, quem está no exercício de um direito, próprio ou alheio, o deve poder defender de qualquer ofensa. Até que ponto lhe deve ser dispensada a protecção da lei, é questão intimamente ligada com a legitimidade desse mesmo exercício. Concebe-se perfeitamente que, por exemplo, o arrendatário defenda a sua posse contra o mesmo titular do respectivo direito, porque a sua posse é legítima, está a exercê-la com base num título que para ele a transferiu.

Tanto assim é que, a própria lei nega tal protecção ao possuidor, logo que a sua posse colida com o direito de propriedade, como se conclui do que vem disposto nos arts. 1.033 e 1.034, *ex vi* do art. 1.040, todos do C.P.C.

Quer dizer: os problemas levantados à volta da posse resolvem-se, afinal, em questões de direitos de propriedade ou no seu exercício. A posse pode ser invocada em juízo... para prova da propriedade.

O art. 953 do C.Civ. acrescenta, por sua vez, que o registo de um título translativo de propriedade sem condição suspensiva, envolve... a transmissão da posse para a pessoa a favor de quem essa inscrição foi feita. O registo do «título translativo de propriedade» faz nascer uma presunção a favor da transmissão da posse, o que tornaria inútil fazer também o registo de transmissão da mesma.

A propósito deste preceito, tem-se levantado o problema de saber que espécie de posse é esta. Posse civil, diz o doutor JAIME DE GOUVEIA; civil ou teórica, chama-lhe o doutor MANUEL RODRIGUES quando ela não se traduz em actos materiais.

Já a este problema nos referimos na rubrica «b», pelo que nos dispensamos de mais longas considerações, referindo apenas que, em apoio do que então afirmámos, já em ac. da Rel. de Lisboa, de 2-7-1949, se decidiu :

«Contra a posse efectiva de um prédio... prevalece a posse proveniente de título de propriedade registado, visto que aquela não pode evitar a entrega do prédio em consequência da eficácia que ao segundo título advém do seu registo.»

Por isso, se manda registar o título de aquisição (do direito de propriedade subjacente) — art. 526-2.º.

Não admira, portanto, um tratamento desigual em relação à mera posse, nos termos consignados no art. 524, porque em relação a esta já não pode falar-se em título translativo de propriedade sujeito a registo, nem a seu favor pode invocar-se presunção semelhante à que deriva do referido art. 953.

A obrigatoriedade do seu registo é uma maneira de lhe dar publicidade, tal é um dos objectivos da inscrição predial. E a publicidade é um dos requisitos essenciais à prescrição dos imóveis, nos termos do art. 517 do mesmo C.Civ. A posse registada passa a ser titulada com o registo da respectiva sentença.

Daqui resulta que, conforme se dispõe no n. 1.º do art. 526, a mera posse registada exige um lapso de tempo pelo menos igual ao assinalado para a posse baseada em título registado para efeito de operar prescricionalmente (cf. arts. 524 e aquele n. 1.º com o n. 2.º do mesmo art. 526).

A falta de registo da posse não significa, por si, que a ela se negue todo e qualquer valor, visto que pode conduzir à prescrição num prazo de trinta anos e pode ser oposta nos casos previstos no art. 488.

Do registo da mera posse resulta ainda a presunção do direito de propriedade, ainda que os efeitos daí derivados não tenham o mesmo vigor dos que derivam deste último. Eles não podem prevalecer a melhores direitos, ainda que não inscritos, porque sempre resta a possibilidade de tal presunção ser ilidida e cancelado o respectivo registo.

Apesar disso, já se tem entendido, com base na interpretação do art. 38 da lei hipotecária de 1863, que «antes do lapso da prescrição, o possuidor inscrito por justificação pode gravar, hipotecar ou alienar, e o acto é válido entre as partes, porém, não pode prejudicar terceiro de melhor direito» (v. MANUEL RODRIGUES, *A Posse*, p. 321).

O n. 2.º do art. 7 do C.R.Predial determina a obrigatoriedade do registo da mera posse para efeito de opposição a terceiro, ao contrário do que se dispõe para «a aquisição por prescrição dos direitos previstos nas alíneas a) e b) do n. 1.º do art. 2.º».

Parece que, estando sujeito a registo o «meio de aquisição» com maior razão o deveria estar a própria aquisição.

Não é, porém, assim. O registo da mera posse abre um período de relativa certeza cujo decurso prolongado conduz a um resultado que a lei expressamente indica: a prescrição.

E esta não precisa de ser registada para valer contra terceiros ou mesmo contra o verdadeiro proprietário: basta a sua invocação oportuna. Operado o prazo prescricional, o direito de propriedade nasce ou afirma-se, com todas as virtualidades, para o mero possuidor, que passa, desde então, a ser um verdadeiro proprietário. E não lhe falta totalmente o registo: já lá está o da mera posse, que não foi contestado ou cancelado enquanto o podia ser.

d) *O registo e o ónus emergente dos regimes de casas de renda limitada e de renda económica*

O art. 2 do C.R.Predial, na sua alínea p), sujeita a registo «o ónus emergente dos regimes de casas de renda limitada e de renda económica imposto sobre os prédios como tais classificados».

Temos que os objectivos prosseguidos através destes regimes se integram na orientação, de natureza social, de solucionar o problema da habitação.

Problema em que colaboram os particulares, através de «sociedades anónimas para construção de casas de renda limitada, nos mesmos termos em que é permitida a sua constituição para a construção de casas

de renda económica» (lei 2.030, art. 31), em que o Estado e as autarquias locais podem participar e o Governo prestar auxílio.

A lei 2.007, de 7-5-1945, insere as bases a que deve obedecer a construção das casas de renda económica.

Da sua leitura ressalta bem nítido o carácter especial atribuído ao regime jurídico de tais habitações, não só no que diz respeito às condições da sua construção, como também ao destino, expressamente assinalado na base IV, que lhe é imposto, e ainda à possibilidade da sua alienação, limites de renda, requisitos da sua distribuição, etc..

Quer dizer: deste regime especial resulta que o direito de propriedade exercido sobre tais habitações está fortemente limitado por uma série de medidas legais de interesse público, que lhe dão uma feição e estrutura especiais, cuja violação acarreta sanções pesadíssimas, entre as quais a reversão da casa respectiva para a Câmara Municipal.

A licença de habitação, passada pela câmara e visada pelos seus técnicos e por um delegado da Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização, constituirá o certificado definitivo de classificação de casa de renda económica, e dele constará a respectiva renda-base, cujos limites só podem ser ultrapassados nas condições estabelecidas no § 2.º da base XVIII da mesma lei.

Esta «obrigação de renda económica», diz a base XI, «constitui ónus real, não podendo ser concedida a licença de habitação... sem se mostrar feito o registo daquele ónus».

É claro que a expressão «ónus» é demasiado lata e imprecisa para, como tal, ser considerada uma «obrigação» imposta sobre um prédio. Todavia, parece-nos mais correcta idêntica disposição estabelecida para as casas de renda limitada, ao dizer-se, no § 1.º do art. 10 do dec.-lei 36.213 :

«Na descrição dos prédios é obrigatória a declaração do carácter limitado da renda, assim como do montante desta...».

atribuição que, no dizer da alínea p) referida, constitui um ónus.

Em que termos o registo deste ónus possa aproveitar para efeito de opposição a terceiros, não nos resultam claros. Mas sabemos que o registo não tem por função essencial ou específica produzir efeitos de oponibilidade, mas também proteger interesses de natureza social ou colectiva. A simples circunstância de sobre os respectivos direitos de

propriedade recaírem fortes restrições, que não derivam sequer de relações de vizinhança, justifica a necessidade do seu registo.

Não estando totalmente arredada a possibilidade da sua transmissão, o novo adquirente fica a saber até que ponto está limitado o direito de propriedade que vai exercer.

IV — O conceito de terceiro

A expressão «terceiro» não é unívoca e nem é possível, a nosso ver, dar dela uma definição válida para todos os casos.

O n. 1.º do art. 7 do C.R.Predial estabelece que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do registo.

Isto não significa que o acto seja nulo em relação aos mesmos, como erradamente se diz no art. 955 do C.Civ., mas apenas ineficaz na medida em que é incompatível com os direitos destes.

Salientaremos o caso da hipoteca, cuja eficácia, nos termos do n. 2.º do art. 6 do mesmo diploma, entre as próprias partes, depende igualmente de registo. Cremos que esta circunstância pode apoiar-se na explicação dada por alguns autores de que a hipoteca só adquire a natureza de realidade após o seu registo.

Por outro lado, a oponibilidade do registo só é eficaz em relação àqueles a favor dos quais a lei não estabelece uma garantia especial independentemente de registo, como acontece com os privilégios creditórios.

Do confronto dos arts. 951 do C.Civ. e 57 do C.Com. vemos que houve incoerência por parte do legislador, ao estabelecer como excepção num o que é princípio geral noutro.

Como bem nota CUNHA GONÇALVES, a p. 591 do seu *Tratado*, vol. V, o princípio geral, em matéria de registo, deve ser o de que o acto a tal sujeito só produz efeito para com terceiros desde a data do seu registo, e a possibilidade da sua invocação entre as próprias partes é simples excepção àquele princípio geral.

E quem é terceiro ?

Ouçamos a doutrina e tiremos, depois, a nossa conclusão.

A propósito do registo de hipoteca, diz GUILHERME MOREIRA, a p. 494 das suas *Instituições* :

«Como terceiros devem considerar-se todos aqueles que tenham adquirido da mesma pessoa que hipotecou e conservado sobre os prédios em relação aos quais se criou o direito hipotecário quaisquer

direitos reais que, sendo incompatíveis com os do credor hipotecário, seriam prejudicados por estes.»

E ainda :

«Nas obrigações garantidas por hipoteca pode ser proprietário dos bens hipotecados quem não é pessoalmente responsável por essas obrigações. Em relação a estas, o possuidor dos bens hipotecados é um terceiro. Se quem constitui hipoteca em favor do devedor se obriga também como fiador, não será terceiro».

CUNHA GONÇALVES, em crítica ao art. 146, § ún., do dec. de 17-10-1865, que considerava terceiro «o que não interveio no acto ou contrato registado, nem houve causa dos que nele intervieram», esclarece que terceiro deve entender-se o que não interveio no acto como parte, e que, além disso, tenha um direito incompatível com os dos indivíduos que nele intervieram — como foi decidido em acórdão do S.T.J. de 29-5-1908.

Por isso, acrescenta o mesmo autor, se um pai doar o mesmo prédio, sucessivamente, a dois filhos, serão esses terceiros entre si e prevalecerá a doação primeiro registada.

É particularmente interessante o estudo sobre esta matéria do juiz MANUEL J. G. GONÇALVES, em *Elementos da reivindicação*, pp. 264 e ss.

Como aí se diz, aquelas pessoas em relação às quais determinado acto deve ser considerado *res inter alios acta* não têm que lançar mão da anulabilidade, não só porque não podem, salvos os casos em que a lei expressamente o consinta, como também porque não precisam. O problema tem de resolver-se numa questão de oponibilidade.

Para isso, importa saber em que condições se encontram essas pessoas relativamente ao mesmo acto.

Tais posições podem ser :

De sujeitos :

- partes
- representantes por sucessão

Não-sujeitos :

- estranhos: os que não têm qualquer relação jurídica com os sujeitos do negócio jurídico ;
- simples interessados (indiferentes ou prejudicados); o seu direito

não é incompatível com os que emergem do negócio jurídico, mas pode haver possibilidade de prejuízo de facto, por virtude dos efeitos reflexos ;

- terceiros: pessoas estranhas ao acto jurídico donde emanam, a favor doutras, direitos que estão em colisão com o que elas têm ou pretendem ter.

A qualidade de terceiro é proveniente da existência de dois negócios jurídicos que têm um sujeito e um objecto comum.

Ainda GUILHERME MOREIRA diz :

A noção de terceiro resulta :

- da não-participação directa ou indirecta no acto jurídico
- de outro acto jurídico no qual o terceiro seja parte com um dos sujeitos do primeiro e venha, assim, a constituir-se em relação com outro.

«Terceiros», diz MANUEL DE ANDRADE, são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiriram direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio.

Como já se disse, o acto não-oponível contra terceiros não significa que seja nulo em relação a eles. No terreno da existência, os contratos valem, a regra que domina é a da oponibilidade — todos têm de inclinar-se diante dos efeitos que se produzem entre as partes (efeitos internos), dos prejuízos, a menos que tenham um direito prevalente, emanado do mesmo autor, de outra pessoa ou da lei.

O sentido exacto da regra *res inter alios acta* é sòmente o de que os terceiros não podem tornar-se credores ou devedores em virtude de um contrato em que não foram partes eles próprios. Mas isso não significa que esse contrato não possa produzir, em relação a eles, certos efeitos, como quando cria uma situação oponível *erga omnes*. Assim, o adquirente de um direito real pode opor a todos o seu direito de propriedade.

Em relação a terceiros, o problema é, tão-sòmente, de conflito entre dois direitos, um dos quais prevalece ou prefere ao outro.

Da divagação que acabamos de fazer, podemos concluir, dizendo que — *terceiro* é aquele que, por virtude dum negócio jurídico ou da lei, é, em relação ao mesmo objecto, titular de direitos ou interesses incompatíveis com os efeitos decorrentes doutro acto em que não interveio como parte.

Colisão de direitos ou incompatibilidade de situações jurídicas é, como resulta do exposto, um dos elementos caracterizadores do fenómeno complexo gerador da qualidade de terceiro.

O problema, visto nestes termos, resume-se numa explicação «a posteriori» de determinada facticidade que coloca dois titulares de direitos numa posição irredutível de insatisfação.

Esta pendência de interesses antagónicos dirigidos a um objecto comum resolve-se em função de outros elementos valorados à base de um critério legal de prevalência ou prioridade, na medida em que os dois titulares não estão igualmente vinculados frente à mesma situação jurídica.

Este critério tem a sua expressão legal no art. 9 do que um corolário decorrente da própria natureza dos direitos reais.

Como efeito e como se viu, o elemento que exteriormente caracteriza tais direitos reside no seu carácter absoluto e no exclusivismo do seu exercício.

Por outro lado, o comércio jurídico desses direitos processa-se dentro do normativismo que a lei civil lhe assinala, sabido como é que o registo não cria nem retira direitos. A titularidade é exterior e anterior ao respectivo registo, mas só com este se afirma a sua eficácia plena, salvos os casos em que expressamente se determina o contrário.

O direito real, só por si, implica a existência de um estado de incompatibilidade latente, mas o limite e o vigor desta incompatibilidade — a sua oponibilidade — afere-se, para certos efeitos, pela medida em que a regra *res inter alios acta* tem a protecção *legal*.

Sem pretender afirmar um conceito que abranja todos os casos, pode, contudo, dizer-se que

— *terceiro* é aquele que, por virtude dum negócio jurídico ou da lei, é, em relação ao mesmo objecto, titular de direitos ou interesses incompatíveis com os efeitos decorrentes doutro acto em que não interveio como parte.