

III

Efeitos do registo

1. *Em geral.*

Um sistema de registo predial como o nosso obedece ao princípio de que os factos jurídicos de que emergem direitos reais sobre imóveis só deverão adquirir sua plena eficácia — como realidades jurídicas oponíveis a todos os membros da ordem jurídica portuguesa — desde que exarados em livros que facultem a qualquer interessado o conhecimento de tais factos. Até que o registo ou inscrição registral se realize, estes, válidos embora, são afectados de ineficácia parcial: a *inoponibilidade a terceiros*.

Fala-se correntemente, a respeito de direito não registado, de «direito real em formação» (BARASSI), como se o registo fosse um acto necessário à plena constituição do direito real, até aí incompleto; e é ainda frequente apontar o caso do direito sujeito a registo e por registar como um exemplo típico de direito real sem sequelas. A contradição dos autores que, depois de afirmarem que ao direito real é, pelo menos, essencial a existência dum efeito externo de oponibilidade *erga omnes* e violabilidade por qualquer forma, justificam a ausência dum dever universal como correlativo do direito registável por regis-

tar pela existência dum direito real sem sequela — esta contração foi denunciada por GIORGIANNI (48) que dela se serviu como argumento contra os termos da habitual distinção de direito real e obrigação, afirmando que: ou se aceita a configuração do direito real como um poder directo sobre coisas e, por isso, oponível *erga omnes* — e então é difícil enquadrar neste conceito aquela situação, visto que o poder sobre as coisas existe mas lhe falta, precisamente, o atributo, que se lhe afirma por natureza necessário, da «absolutividade»; ou, olhando sem preconceitos a realidade, constatamos a dissociação, no caso, de «lado interno» e «lado externo» do direito real — e há que procurar noutro critério o estabelecimento da distinção entre direito real e de crédito. Sendo, para ele, o direito real um direito absoluto porque inerente às coisas, mas de forma alguma se confundindo com um poder directo sobre elas (49), o direito registável só é direito real quando efectivamente registado, até lá sendo mero poder directo sobre um imóvel (50).

Nenhuma destas teorias se afigura aceitável perante um sistema de registo predial como o português. Não se afigura aceitável a primeira, porque, à face da nossa ordem jurídica, o registo predial (51) é um registo de factos e não de direitos: não registado determinado facto sujeito a registo, ele não adquiriu sua eficácia plena e, não oponível a terceiros, o direito que dele porventura resulte não tem existência perante eles; isto é, não pode afirmar-se que o direito real não registado não tem o atributo de sequela porque, na realidade, «para terceiros, não é apenas a sequela que falta, é o próprio direito» (52), visto que lhes não é oponível o facto de que ele resulta.

(48) Em *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cose altrui*.

(49) Que lhe não é nem necessário nem suficiente.

(50) O que não significa, antes exclui, a sua configuração como obrigação. As noções de obrigação e direito real, para este autor, nem se articulam nem se excluem: são termos de duas classificações distintas.

(51) Melhor se dirá, a inscrição registral.

(52) GOMES DA SILVA: *Direitos reais*.

Não é aceitável a doutrina de GIORGIANNI ⁽⁵³⁾, porque não pode dizer-se que o direito registável por registar não é inerente à coisa a que respeita. É o que claramente se verá se precisarmos o conceito de *terceiro*. Para efeitos de registo predial, não se entende por terceiro o mesmo que se significa quando se nega às obrigações um efeito externo que se dá essencial aos direitos reais. O efeito jurídico essencial da inscrição é assegurar uma preferência, que actue segundo o princípio da prioridade da inscrição. Terceiro é, para efeitos de registo, o titular dum direito registado ⁽⁵⁴⁾ ⁽⁵⁵⁾. Todo aquele cujos direitos constem do registo é terceiro em relação a todo e qualquer outro registo que incida sobre o mesmo prédio. Quando se diz que o direito real sobre imóveis não é oponível a terceiros enquanto não for registado e que ganha esta oponibilidade logo que o seja, pretende-se significar apenas que, no primeiro caso, ele é preterido por qualquer outro direito real registado sobre o mesmo imóvel, enquanto que, no segundo caso, ele se opõe, vitorioso, a qualquer direito sobre o mesmo bem em cujo facto constitutivo o titular do primeiro direito não haja intervindo e que só ulteriormente venha a ser registado. Não é, portanto, só em face da outra parte no acto constitutivo e herdeiros ou representantes de ambas (art. 6) que o facto não registado, e portanto o direito dele emergente pode ser invocado. Direito *real*, ele pode ser eficazmente oposto a qualquer outra pessoa desde que ela não seja terceiro, isto é, titular dum direito registado sobre o mesmo bem (art. 7). Pode, por isso, o titular de certo direito de propriedade por contrato não registado reivindicar a coisa própria das mãos de outrem desde que este não tenha sobre ela direito, ainda que de posterior constituição, re-

⁽⁵³⁾ Nesta sua aplicação concreta. Não está aqui em causa a validade geral da sua teoria.

⁽⁵⁴⁾ Ou, mais correctamente, o titular do direito resultante do facto registado.

⁽⁵⁵⁾ Desde que não seja, em relação ao facto e direito concretos, «parte, herdeiro ou representante». É este o verdadeiro alcance do art. 6.

gistado; mais — visto que o exemplo anterior poderia caber no âmbito da mera protecção possessória — pode aquele proprietário discutir e convencer qualquer possuidor do seu direito de propriedade, com base apenas no contrato de venda que celebrou e independentemente de efectivo registo do seu direito. Vê-se, pois, como o direito não registado é dotado de sequela — e de preferência também, claro (art. 158 do C. Civ.) — naquela medida em que existe como direito, isto é, no âmbito de eficácia do respectivo facto constitutivo ou de transmissão. Não tem razão GIORGIANNI, mesmo em face da sua teoria, quando lhe nega o atributo da realidade.

2. *Em especial.*

Aplicado agora este esquema ao objecto do nosso trabalho, facilmente verificamos que:

1. Exprimindo-se fundamentalmente as modalidades de afectação de direitos consideradas sujeitas a registo pelas alíneas *e*, *m*, e *n* do C. R. Predial na indisponibilidade⁽⁵⁰⁾ e impenhorabilidade dos direitos àqueles fins affectos, este efeito a que o facto constitutivo da afectação tende só plenamente se consegue com o seu registo. A disposição ou penhora indevida dum qualquer direito affecto, enfermando do vício da inidoneidade do objecto, resulta na plena produção do efeito normal desta inidoneidade (art. 669 do C. Civ., conjugado com o n. 1.º do art. 671: como vimos, o dote, o fundo de reserva das sociedades de seguros, o casal de família ou agrícola [...] são bens parcialmente excluídos do comércio jurídico privado): a nulidade absoluta do respectivo negócio. O adquirente ou credor exe-

(50) Ainda quando a lei fala apenas de inalienabilidade, é esta situação complexa de indisponibilidade que ela tem em vista. Sobre esse conceito lato de «alienação», na nossa lei civil: cf. arts. 856 (penhor), 894 (hipoteca), 1.191 conjugado com o 1.118 (alienação dos imobiliários do casal), 2.357, 2.169, 2.167 e 2.187 («propriedades imperfeitas»).

quente nada recebeu e, por isso, qualquer posterior alienação do direito em causa para terceiro é *transmissão a non domino*, em princípio, portanto, nula (art. 1.555).

Mas, se o facto constitutivo da afectação não é registado, já a situação é diferente: o dote ou o casal de família continuam sendo idóneos para objecto de penhora ou disposição, mas inidóneos apenas em face de todo aquele que não seja nem adquira a qualidade de terceiro registral. E, assim, se certos imóveis dotais são, por hipótese, alienados, e o seu adquirente regista o negócio de alienação — terceiro a partir de então enquanto o beneficiário do dote não adquiriu ainda essa qualidade — não lhe é oponível a inidoneidade negocial do bem que lhe foi transmitido e, por isso, a alienação é, para ele, eficaz.

Resta qualificar o facto do alienante.

Depois de o art. 1.150 conceder à mulher e seus herdeiros o poder de reivindicação dos bens ilicitamente alienados, o art. 1.151 responsabiliza o marido que alienar os bens dotais, «nos casos em que não lhe é permitido fazê-lo» (em caso algum, para os bens imobiliários), em face da mulher e de terceiros «a quem não haja declarado a natureza dos bens alheados». Efectuado o registo do dote, cumula-se, assim, nulidade do acto de alienação e obrigação de indemnizar do marido alienante. O facto do marido ⁽⁵⁷⁾ aparece, pois, expressamente qualificado de ilícito — o que, aliás, já resultaria dos princípios gerais da responsabilidade civil. No caso de não haver registo, permanece — se perante a mulher, não se agrava — a ilicitude do seu procedimento. Há lugar, portanto, apenas a acção de perdas e danos: verificados os pressupostos da responsabilidade civil, o marido indemnizará a mulher pela desafectação.

(57) Compreende-se porque fala a lei apenas de facto do marido. A mulher não pode alienar os imobiliários do casal (se o fizer o acto é anulável por incapacidade — sem necessidade de se invocar a dotalidade do bem alienado); só o pode fazer o marido, com autorização da mulher. A outorga uxória, para o efeito, não releva (art. 1.150). Quanto ao art. 1.151, claro que, para o dever de o marido indemnizar a mulher, não é indifferente haver ou não consentimento.

Quanto à impenhorabilidade dos bens imobiliários dotais ⁽⁵⁸⁾, são semelhantes as suas consequências. O problema não oferece dificuldades quando a acção executiva for proposta apenas contra o marido. Então, não poderão ser executados senão bens próprios dele e, se o marido nomear bens comuns ou próprios da mulher, esta pode defender-se através de embargos de terceiro (art. 1.041) ⁽⁵⁹⁾. Se, porém, a acção houver sido proposta contra os dois cônjuges, e os bens dotais forem nomeados à penhora (pelos executados ou pelo exequente) e esta for registada — provisória ou definitivamente — antes de qualquer registo da constituição do dote, já a penhora será válida e só haverá lugar, se for caso disso, a responsabilidade do marido perante a mulher ⁽⁶⁰⁾.

Exemplificaram-se as consequências da omissão do registo da afectação de direitos através do regime do dote. As consequências, com as necessárias adaptações à natureza constitutiva de certos registos ⁽⁶¹⁾ e ressalvada ainda a eventual consagração de sanções penais a aplicar ao alienante ou ao executado que não haja procedido ao registo da afectação ⁽⁶²⁾, são semelhantes para os outros casos referidos e por isso se encontram implicitamente enunciadas.

⁽⁵⁸⁾ Casal de família e afectação de imóveis ao caucionamento da responsabilidade patronal. Também há que ter em conta que não é ao interessado, mas à Junta de Colonização Interna, que compete requerer o registo da instituição de casal agrícola.

⁽⁵⁹⁾ Obrigatório para as sociedades de seguros. Para as entidades patronais, embora com a limitação decorrente da natureza constitutiva do registo de caucionamento: decreto 27.649, art. 67.

⁽⁶⁰⁾ Que resulta do art. 822, n. 1 do C. P. C. e, tal como inalienabilidade, é de duração indefinida (art. 1.150, § 2.º do C. Civ.: revelando que o regime dotal não limita os seus efeitos no tempo à constância do matrimónio, antes tem por fim proteger a dotada e sua família contra as consequências de obrigações contraídas desde o casamento).

⁽⁶¹⁾ O problema complicar-se-ia se a mulher não estivesse na posse dos bens e, sobretudo, se nem os possuísse nem constasse do registo que eles lhe pertenciam. O problema só fica enunciado — até porque sai do âmbito deste trabalho.

⁽⁶²⁾ Importante, neste sentido, o art. 1.148.

2. Um tanto diferente é, evidentemente, o regime da penhora e diligências judiciais semelhantes. Viu-se delas não resultar uma indisponibilidade plena (embora relativa: ao titular do direito) dos direitos sobre que incidem, mas haver mera restrição aos poderes de alienação do titular do direito penhorado, adquirindo a alienação que ele faça eficácia plena apenas se, entretanto, a penhora ficar sem efeito.

— Se a penhora for registada, o acto de disposição encontra-se viciado de parcial ilegitimidade; mas este vício, parcial, não o afecta de nulidade, como é regra geral do direito civil; o negócio é válido, só que afectado de ineficácia relativa. Pode, por isso, proceder-se ao seu registo (art. 847). Se, entretanto, a penhora se efectivar e o prédio for liquidado, o comprador terá direito a indemnização — a menos que, conhecida a situação, o vendedor não se haja comprometido a conseguir levantamento de penhora sobre esse prédio. Se o prédio não for vendido judicialmente, o negócio, repete-se, adquire plena eficácia.

— Se a penhora não é registada, claro que as coisas se passam diferentemente. Revela-o, expressamente, o art. 847 do C. P. C. Uma vez que o comprador adquira a qualidade de terceiro, a existência da penhora sobre o prédio adquirido deixa de o poder afectar. E tudo se resolve mediante prestação da indemnização devida ao credor ou credores a favor dos quais a penhora ou nomeação dos bens havia sido feita.

(*Continua*)