

EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTO PREDIAL NA ORDEM JURÍDICA PORTUGUESA

pelo Prof. Doutor José de Oliveira Ascensão

1. As bases do sistema português.

O sistema português de registo predial tem traços característicos. Na sua estrutura e efeitos não se confunde com o de qualquer outro país.

Terá contribuído primacialmente neste sentido um certo isolamento que marcou a evolução interna deste instituto.

Sem dúvida, os modelos estrangeiros não foram desconhecidos; o aparecimento do registo é concomitante do de outros países latinos; e as finalidades que se prosseguiram coincidem com as finalidades prosseguidas nesses países. Até os processos técnicos que foram utilizados no registo não são diversos dos que vigoram em geral no continente europeu.

Mas a fisionomia de conjunto do sistema português reflecte uma evolução que foi mais o resultado de estímulos internos que da comparação das legislações.

O registo predial só recentemente logrou despertar o interesse do ensino universitário: hoje mesmo, aliás, não há nenhuma disciplina que lhe seja dedicada e só precariamente

ele é motivo de atenção quando é versada a matéria de direitos reais. Longamente, o registo predial só foi objecto duma *prática*, pouco interessada na sistematização ou até na comparação com modelos estrangeiros. Foi esta prática a impulsionadora das sucessivas reformas que se foram realizando, com certo alheamento da evolução em países em situação paralela. Com isto se chegou a um resultado cujo conhecimento se não pode fazer pela mera remissão para o sistema de quaisquer terceiros países. No meio das muitas combinações de elementos que floresceram em diversos países, Portugal apresenta uma combinação mais.

A atitude intelectual perante o registo vai-se modificando recentemente. A doutrina compreendeu a importância do registo predial, que surgia já como condicionante das próprias situações jurídicas de que se ocupava. E as leis do registo sentiram a necessidade de uma estrutura teórica sobre que assentassem as soluções casuísticas. O Código do Registo Predial de 1959 marca o encontro destes movimentos coincidentes. O sistema normativo do registo predial é fundado agora numa pluralidade de *princípios* que expressamente se enunciam, logo na portada do Código, e que devem dar a chave para a compreensão do sistema vigente. Vê-se que, à semelhança do que aconteceu noutros países, a preocupação da descoberta dos princípios do registo caracteriza em Portugal a passagem para uma fase de maturidade do estudo do registo predial.

Simplesmente, este movimento recente coroa e prolonga uma fisionomia do registo que é já específica, em vez de levar à sua rejeição. As bases estavam lançadas e continuaram a justificar uma arquitectura própria. A evolução legal tem aliás reflexo na situação doutrinária. A tarefa de teorização tem de repercutir a especificidade do material normativo que encontra.

A publicação do novo Código Civil, em 1966, impôs a publicação do Código do Registo Predial vigente, de 1967, que aliás pouco se afasta do anterior ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Salvo indicação em contrário, é a este diploma que se reportam todas as menções de textos legais que fizemos.

Em todo o caso, há um hiato na regulamentação legal desta matéria que é importante assinalar, pois condiciona fortemente o tipo de análise que teremos de realizar.

O Código Civil não tomou sobre si o encargo de disciplinar matérias de registo predial. Considerou que isso cabia à lei do registo e por isso as referências que inclui são incidentais e fragmentárias. Nem os efeitos substantivos do registo — os efeitos da inscrição sobre as situações substantivas que contempla — são objecto de consideração autónoma.

Por seu lado, o Código do Registo Predial contém o direito do registo, mas só lateralmente se refere aos efeitos substantivos do registo, que considerará reservados à lei substantiva.

Cria-se pois uma terra de ninguém. Isto explicará o desconforto do estudioso ao abordar o tema que nos propusemos, e a necessidade de largas indagações para suprir a falta de um apoio legal preciso. Dois ou três preceitos bastariam para eliminar estes problemas — mas a verdade é que as leis vigentes não os contêm, e é preciso de qualquer modo definir o direito que nos rege.

2. *Princípios fundamentais do registo predial.*

O sistema português do registo predial, no que respeita à sua estrutura técnica, é caracterizado pelos princípios da base real, da instância, da legalidade e da inscrição. Outros princípios poderíamos ainda enunciar, mas são menos significativos para uma caracterização do sistema português perante os demais. Far-lhes-emos apenas uma referência final.

1) Princípio da base real.

Falamos em base real por contraposição a base pessoal, ou qualquer outra que possamos imaginar. Corresponde ao que por vezes se designa o princípio da especialidade (predial).

A organização técnica do registo há-de ter uma base — um critério que permita a determinação dos direitos de harmonia com ele. Essa base poderia ser pessoal — poderiam

os direitos ordenar-se por referência às pessoas dos seus titulares. É o que acontece em Itália, e ainda em França, embora aqui já com ajustamentos.

Este sistema tem sido criticado, dada a mutabilidade e a variação do critério mesmo em relação a direitos afins, pois assim dificulta-se o conhecimento, por parte dos interessados, da situação do prédio. É muito mais perfeito tomar como base o prédio, elemento em princípio permanente e objectivamente determinável. Por isso o sistema português é, como o alemão e o espanhol, um sistema de base real. Todo o processo registal assenta na descrição: «de cada prédio levado a registo é feita uma descrição, distinta das demais» (2).

As descrições têm exclusivamente por fim a identificação física, económica e fiscal do prédio a que respeitem os factos inscritos (3). A técnica adoptada é simples de captar: as inscrições são realizadas em livros próprios, diversos do livro das descrições, mas são relacionadas com a descrição por meio de anotações feitas à margem da descrição, chamadas *cotas de referência* (4). A descrição centraliza por isso tudo o que respeita àquele prédio. Não pode haver menções ignoradas e a busca é altamente facilitada.

2) Princípio da instância.

Salvo nos casos especialmente previstos na lei, o registo não é efectuado officiosamente, mas a requerimento dos interessados: este é o enunciado que o Código do Registo Predial (5) dá do princípio da instância.

A lei portuguesa afasta assim, como aliás faz a generalidade das legislações, o princípio do carácter officioso da actividade registal. Os conservadores são funcionários públicos, é certo. Realizam o que se deve chamar a administração pública

(2) Art. 148.º/1.

(3) Art. 147.º.

(4) Art. 156.º/1.

(5) Art. 4.º.

de interesses particulares, para utilizar a expressão de Zanobini. Mas a relevância que perante o Estado apresenta a função do registo não precisou de ir além, e confiar a iniciativa tendente à obtenção do registo aos órgãos públicos. Pesou a consideração de que sendo os particulares directos interessados e beneficiários, se pode confiar no acicate do interesse e remeter a estes a iniciativa conducente à realização do registo. Em consequência, só em raros casos o conservador se vê atribuir a função de realizar officiosamente actos de registo. Fora disso, não poderá sequer utilizar o seu saber privado.

Mas o que dissemos representa só meia verdade. Poderia inferir-se que o impulso registal é entre nós completamente abandonado à livre iniciativa dos interessados. Não é assim. A iniciativa mantém-se, mas paulatinamente vai deixando de ser livre. Tende a passar a ser obrigatória, e a obrigatoriedade é reforçada pela aplicação de sanções — particularmente multas — ao titular inadimplente.

Em que casos? Nos casos em que estiver em vigor o sistema do cadastro geométrico da propriedade rústica. A muito maior segurança que o cadastro outorga no que respeita às situações reais é reforçada por um instrumento que visa manter actualizado o conhecimento a que se chegou — a obrigatoriedade do registo.

Como em cerca de 50 % dos concelhos do continente português está já em vigor o cadastro geométrico da propriedade rústica, o princípio da obrigatoriedade atingiu já um grau considerável de realização. O sistema português é pois sob este ponto de vista um sistema de transição. Partindo de uma base de registo facultativo, caminha decididamente para a obrigatoriedade. Esta caracterização não deixará de influenciar conclusões posteriores quanto aos efeitos do registo.

Em todo o caso, registo obrigatório não equivale a registo officioso: o princípio da instância continua plenamente em vigor. Também não equivale a registo constitutivo. Directamente, a obrigatoriedade não tem qualquer influência sobre o sistema vigente dos efeitos substantivos do registo.

3) Princípio da legalidade.

Ao consagrar a legalidade (*), o legislador português afastou-se profundamente do sistema vigente nos direitos italiano e francês.

O conservador não se limita a verificar se os documentos que lhe são apresentados para prova dos direitos cuja inscrição se pretende são formalmente bastantes: por exemplo, se a alegada constituição de usufruto está formalizada por escritura pública, e assim por diante. E também não lhe basta verificar ainda se os requerentes são legítimos para apresentar o pedido registal, em face do acto a que se referem. O conservador tem de ir mais ao fuindo e entrar numa apreciação para-judicial da valia do acto que se pretende registar. Tem de examinar portanto também a legalidade material, para além da mera legalidade formal.

A lei diz expressamente que o conservador deve apreciar a validade dos actos constantes dos títulos que lhe são apresentados, e bem assim a capacidade dos outorgantes em face dos títulos e dos registos anteriores. A fórmula poderá não ser particularmente feliz, mas o que sem dúvida se quer dizer é que o conservador tem de apreciar também:

- a valia intrínseca do acto
- a legalidade da sua prática por aquele sujeito
- a compatibilidade daquele acto com a situação registal existente.

Só se a legalidade material ficar assente em face de todos estes elementos é que o conservador pode inscrever. Caso contrário terá de recusar o registo, ou fazê-lo provisoriamente por dúvidas. Aliás, pelos prejuízos que pelos seus erros cause às partes o conservador responde nos termos gerais da responsabilidade civil.

(*) Art. 5.º.

Portanto, o registo predial português não se limita a proclamar uma aparência, deixando às partes e aos tribunais a solução dos litígios que várias aparências contraditórias podem provocar. Pretende reflectir a verdadeira situação substantiva, embora sem ingenuidade no que respeita à consciência das próprias limitações.

Não pretendemos que este sistema seja o melhor. Tem a vantagem de facilitar a prática extra-registal, mas tem o inconveniente de dificultar a actuação perante o registo, e pode afirmar-se que ao ritmo febril da sociedade de hoje melhor quadram as aparências expeditas que as verdades difíceis de obter. Basta-nos observar que semelhante conformação do registo não pode deixar de influir nos efeitos que lhe estão inerentes. Desde logo, será o princípio da fé pública que reflectirá o princípio da legalidade: pois a garantia que o registo oferece ao público é tanto maior quanto mais meditada for a admissão dos actos no registo. Veremos este ponto adiante.

4) Princípio da inscrição.

Pode falar-se de um princípio da inscrição, que vem na sequência directa do princípio da legalidade, e que permite opor o sistema vigente ao da transcrição, próprio da Itália e da França.

Nestes países, o conservador, porque não aprecia substancialmente os títulos, não proclama quais os direitos deles resultantes. Limita-se a transcrever ou copiar, em posição neutra, o conteúdo dos documentos que lhe são apresentados.

Em Portugal, porém, o conservador só inscreve o que legalmente resulta do título e seja conforme ao objecto do registo. Não lhe interessam pois os dizeres dos títulos, mas os direitos que destes resultam. Por isso, verificado qual o conteúdo, inscreve o que deve ser proclamado por aquele meio de publicidade. A referência a um princípio da inscrição é justificada se se destinar a exprimir este facto.

5) Outros princípios.

Vários outros princípios, já de índole organizativa, poderíamos referir, como o princípio da prioridade, o princípio do trato sucessivo (implícito no princípio da legalidade) e o princípio da tipicidade.

Contentemo-nos com duas palavras sobre este último.

A lei poderia ter-se limitado à definição dos actos sujeitos a registo: as fórmulas poderiam variar infinitamente, conrrios, ou todos os factos referentes a direitos inerentes a imóveis, ou todas as vicissitudes de tais direitos estariam sujeitos a registo: as fórmulas poderiam variar infinitamente, consoante a técnica ou o ponto de vista que se adoptasse. Mas não fez assim. Elaborou antes uma lista dos factos sujeitos a registo — ou, o que é o mesmo, dos factos registáveis (7). E esclareceu ainda que, fora dessa lista, só seriam registáveis as restrições ou encargos que lei especial declarasse sujeitos ao registo predial (8).

Portanto, os efeitos do registo que vamos estudar não actuam universalmente sobre os direitos reais imobiliários, ou sobre os direitos inerentes a imóveis. Só actuam sobre os direitos registáveis. Os restantes direitos, mesmo sendo direitos reais, continuarão a reger-se pelas regras próprias destes. Nomeadamente, a matéria da oponibilidade a terceiros não sofre nestes casos nenhuma alteração.

Delimitado assim o campo de análise, entremos na apreciação dos efeitos substantivos da inscrição.

3. *Aquisição derivada de direitos reais e registo.*

O registo predial tem alguma influência no capítulo da aquisição derivada de direitos reais, em Portugal?

Sabemos que reside aqui um dos pontos fundamentais de divergência entre os vários sistemas jurídicos, em matéria de

(7) Cfr. arts. 2.º, 3.º e 243.º/1, b).

(8) Art. 2.º/1, 2).

direitos reais. Esta divergência tem aliás antecedentes já remotos. Sem a pretensão de os reconstituir, recordemos que o ponto de partida se encontra na insuficiência do mero consentimento para operar a transferência do direito real. Seria necessário ainda um elemento tendencialmente fáctico, e que podemos reconduzir ao apossamento pelo adquirente do direito: só então o direito real se transmitiria. Seria este o sistema romano; e seria também o sistema germânico, se ignorássemos o elemento perturbador representado justamente pelos livros relativos à propriedade fundiária.

Este elemento perturbador provocou um considerável afastamento dos sistemas — e isto para nos limitarmos ao que respeita aos direitos reais sobre imóveis.

Nos sistemas germânicos acentuou-se progressivamente a necessidade da intervenção do *Grundbuch* para se obter a transmissão do direito real. O registo torna-se assim elemento constitutivo da aquisição de direitos reais.

O sistema alemão actual é o da completa separação do negócio causal e da vicissitude real. Distingue-se mesmo do negócio causal um negócio real, a *Einigung*, que é um acordo abstracto destinado à transferência do direito real: e a *Einigung* dá por sua vez lugar à inscrição no registo predial, que precipita o efeito real.

A vantagem alegada para o sistema é a da clareza no que respeita às situações reais: porque são totalmente autónomas das situações causais, não são atingidas pelas deficiências daquelas.

O sistema vigora também noutros países, como a Áustria e a Suíça, mas em todo o caso com adaptações, pelo que difícil se torna até falar num sistema único.

Pelo contrário, nos direitos que resultaram da evolução do direito romano, há uma tendência comum: o sucessivo apagamento do momento da *traditio*, através da criação de artifícios jurídicos para a sua substituição. Mas a partir desta tendência comum vai-se verificar uma profunda diversificação. Nuns casos, chegou-se à abolição do requisito da

traditio; noutros, à sua substituição pela inscrição no registo predial.

No primeiro caso, temos o sistema do Código Napoleão. Revolucionário na proclamação dos princípios, limitou-se todavia a consagrar o que era já a situação real. O apagamento da relevância da *traditio* tornara esta uma sequela praticamente fatal do negócio causal. Proclamando a suficiência do mero consentimento para produzir o efeito real Napoleão realizou apenas a amputação de uma exigência que se revelara inútil. No seu seguimento foram o Código italiano e vários outros.

É interessante assinalar que desta maneira o sistema destes países latinos vem a coincidir com o dos países anglo-americanos, cuja origem é muito diversa.

Mas este foi apenas um dos ramos da evolução. O outro ramo, próprio de países como o Brasil e a Espanha, assenta na substituição da *traditio* pela inscrição no registo predial.

Assim, no Brasil, a transcrição do título no registo predial é constitutiva do direito entre as próprias partes, por evolução da tradição romanística; mas o princípio é o de que o registo não garante terceiros. A valia do negócio causal mantém-se inteira, e por isso se permite sem restrições a correcção do registo de modo a levá-lo a exprimir a realidade substantiva. Os terceiros podem afinal, no sistema brasileiro, ver sempre abalada a sua posição pela destruição da aparência registal em que confiaram.

Diferente é a situação em Espanha. Ali se exige a conjugação do título e do modo, afirmando-se a subsistência da orientação romana, mas discute-se vivamente qual a relação que existirá entre o registo e a *traditio*, e nomeadamente se a transmissão do direito real supõe a posse da coisa por parte do transmitente. Compreensivelmente, não nos propomos analisar estes problemas. De todo o modo, os terceiros não deixam de ser protegidos, ao contrário do que acontece no direito brasileiro.

Estes sistemas marcam uma certa aproximação dos germânicos, mas diferem pelo menos num ponto fundamental:

a inscrição não fica divorciada da sua causa, e em termos mais ou menos amplos pode ser atingida pelos vícios desta.

Ora bem, o direito português aceitou resolutamente, como os direitos francês e italiano, o princípio do consensualismo ou da consensualidade para o estabelecimento de efeitos reais (*). Tão resolutamente que, na recente renovação da lei civil fundamental, nunca se chegou propriamente a pôr o problema da introdução do sistema de exigência da inscrição para reconhecer a aquisição de direitos reais sobre imóveis. Tudo pareceu uma complicação inútil. Deve-se acrescentar que um sistema de registo constitutivo da aquisição de direitos reais sobre imóveis parece pressupor uma organização muito aperfeiçoada do registo predial e o hábito da população de inscrever os seus negócios. Não é o que se passa em Portugal. Só a extensão do regime da obrigatoriedade poderá futuramente fazer surgir o registo a uma nova luz.

Todavia, não deixam de se verificar casos em que o registo é essencial para certas situações jurídicas. O mais importante é o da hipoteca. Não admira, dada a influência que os problemas relacionados com este direito, que por natureza não pode contar com a publicidade resultante da posse, tiveram na estruturação dos sistemas modernos de registo. Mesmo aí, porém, a lei não recorre à técnica de considerar a inscrição constitutiva do direito de hipoteca.

Diz-se na verdade que, por excepção, os factos constitutivos de hipoteca têm a sua eficácia, entre as próprias partes, dependente da realização do registo (10). Distinguem-se pois os factos constitutivos e os factos condicionantes da eficácia. O registo, mesmo aqui, não constitui, antes condiciona em absoluto a eficácia. É outra técnica, que não vemos motivo para rejeitar, e que permitiria dizer que, mesmo nestas hipóteses excepcionais, o registo não seria constitutivo (11). Com

(*) Art. 408.º do Código Civil.

(10) Art. 6.º/2.

(11) As hipotecas legais e as hipotecas judiciais levantam em todo o caso problemas específicos, de que aqui nos não ocuparemos.

isto se mantém até ao fim a coerência do princípio do consensualismo dentro do direito português.

Assim temos terminada a investigação tendente a apurar qual a relevância que tem no registo predial português a forma de aquisição derivada de direitos reais. A resposta é: não tem nenhuma. Os efeitos do registo, entre nós, são totalmente independentes da consideração daquele problema.

4. *A fé pública registal.*

Os registos existem para dar publicidade. A publicidade registal não é a única forma de publicidade que a ordem jurídica hoje reconhece, mas é sem dúvida a mais relevante. No que toca ao registo predial, a lei proclama logo de entrada que ele «tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis» ⁽¹²⁾.

Dar publicidade consiste em tornar público, portanto dar a conhecer ou pôr em condições de ser conhecido certo facto. E esta relevância mínima surge em todos os casos. Mesmo quando o registo nada altera a situação substantiva devemos continuar a observar que a função de publicidade se realiza.

Acontece assim com o chamado registo enunciativo, por exemplo, o registo da usucapião. Esta está sujeita a registo por representar um facto aquisitivo de direitos reais ⁽¹³⁾; mas o registo nada acrescenta a estes direitos reais, nomeadamente em relação a terceiros; expressamente se estabelece que a usucapião produz efeitos em relação a terceiros independentemente do respectivo registo ⁽¹⁴⁾. Tinha de ser assim, uma vez que na ordem jurídica portuguesa, tal como na ordem jurídica romana, a usucapião e não o registo é firmemente mantida como fundamento último e decisivo dos direitos sobre as coisas.

⁽¹²⁾ Art. 1.º.

⁽¹³⁾ Art. 2.º/1, a) e b).

⁽¹⁴⁾ Art. 1.º/2, a).

Temos portanto casos em que o registo apenas dá notícia de certos factos. A situação não se altera fundamentalmente quando o registo permite efeitos acessórios, que representam como que um aproveitamento da função geral de publicidade. Assim, a mera posse está sujeita a registo⁽¹⁵⁾, mas o efeito deste é meramente enunciativo, pois a posse adquire-se e perde-se por efeito de determinados factos previstos na lei civil, entre os quais não se inclui certamente a inscrição no registo; e os efeitos da posse em relação a terceiros não dependem também de à posse haver sido dada publicidade. Em todo o caso, há um efeito lateral, que é o que leva normalmente as pessoas à inscrição da mera posse: é o encurtamento daí resultante do prazo da usucapião. Temos aqui um destes efeitos acessórios. São todavia demasiado fragmentários para que intentemos uma apreciação global destes.

Ficou pois uma ideia geral da publicidade, que unifica todos os casos em que um facto é inscrito no registo. Mas esse não é o único efeito genérico atribuível à inscrição. É aqui que nos aparece a noção de fé pública.

O direito português encara a fé pública pelo ponto de vista da presunção derivada do registo. Esta presunção é vasta e sólida. O registo definitivo faz presumir, não só que o direito registado existe, como que pertence à pessoa em cujo nome está inscrito, nos precisos termos em que o registo o define⁽¹⁶⁾.

Para explicar o preceito, temos de o relacionar com o princípio da legalidade. É porque há uma forte insistência na legalidade que a fé pública vem insistentemente acentuada, O conservador verifica se o direito foi validamente adquirido, se a atribuição àquele sujeito foi regular, se não contraria outras situações constantes do registo. Nos termos em que o conservador verifica, o registo garante. O registo faz fé de que o direito existe, de que o seu titular é aquele. E acrescenta-se mesmo que a presunção se estende ao direito «nos

(15) Art. 2.º/1, f).

(16) Art. 8.º.

precisos termos em que o registo o define», englobando portanto na fé pública a própria descrição do prédio, ao que pensamos.

Esta presunção é preciosa. Sabido como é espinhosa a demonstração exaustiva da titularidade substancial, o titular inscrito fica na cómoda posição de poder remeter-se em qualquer litígio para a presunção que o defende.

Mas — a verificação que o conservador empreende não é nem pode ser exaustiva. A sua actividade para-judicial não dá as mesmas garantias que um processo em juízo. Tem de se manter a porta aberta para a eventualidade de haver discrepância entre aquilo que o conservador pôde concluir e a autêntica realidade substancial.

Que prevalece então? Ou, o que é perguntar o mesmo por outras palavras, a presunção conferida pelo registo é uma presunção absoluta ou relativa?

A resposta não oferece dúvidas. A presunção é relativa — pode-se demonstrar a incorrecção do registo e deitá-lo abaixo. A lei prevê expressamente acções destinadas a contestar a realidade proclamada pelo registo ⁽¹⁷⁾. Portanto, o vício do acto registal pode ser demonstrado, e esse vício invalida-o como aconteceria com outro acto qualquer.

Mais precisamente, o acto registal pode sofrer de invalidade substancial ou de invalidade registal. Há invalidade substancial quando não corresponde à realidade substancial; invalidade registal quando está afectado pela violação de uma das regras principais que comandam a actividade registal. Em ambos os casos o acto pode ser impugnado, cortando-se assim cerce a presunção de valia do direito do titular inscrito.

Portanto, o registo cria uma presunção; essa presunção é uma presunção relativa, uma vez que pode ser destruída por prova em contrário. Mas falta uma última verificação para retratarmos todo o sistema legal.

(17) Arts. 3.º, 12.º e 127.º/1 entre outros.

Não haverá casos em que essa presunção é absoluta? Não haverá casos em que o que for proclamado pelo registo não pode ser já deitado abaixo, ainda que não coincida com a realidade preexistente?

É um ponto que vamos agora manter em suspenso: ele está dependente do que concluímos quanto à eficácia do registo em relação a terceiros. Só agora iniciaremos esta investigação. Observamos todavia que, mais que duma fé pública absoluta, convirá falar de um efeito constitutivo do registo. Veremos se, afinal de contas, apesar de afastado o sistema registal germânico, não aparecerá um qualquer efeito constitutivo de direitos reais que seja de imputar ao registo.

5. *A «oponibilidade a terceiros».*

O efeito paradigmático da inscrição, na ordem jurídica portuguesa, é expresso pela lei nos seguintes termos: «Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo»⁽¹⁸⁾.

A fórmula é semelhante a outras fórmulas usadas em ordens jurídicas estrangeiras. Portanto, diremos que os factos registáveis produzem efeitos entre as partes sem o registo, mas não produzem efeitos contra terceiros. Exceptuam-se por um lado os casos em que os factos não produzem efeitos entre as próprias partes sem o registo, como é o caso da hipoteca; e por outro, aqueles em que os factos produzem efeito independentemente de registo porque a publicidade é meramente enunciativa, como na usucapião⁽¹⁹⁾.

Esta é pois a descrição da lei. Mas não podemos bastar-nos com esta descrição. Temos de verificar em que consiste aquela ineficácia perante terceiros a que a lei se refere.

⁽¹⁸⁾ Art. 7.º/1.

⁽¹⁹⁾ Salvas as excepções consignadas na lei, que são enunciadas no art. 7.º/2.

O preceito menciona também os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados, visto que por razões técnicas tais factos não podem ser levados ao registo. Não vale a pena examinar a verdadeira relação desta categoria com a publicidade enunciativa.

Suponhamos que se celebrou um negócio jurídico com efeitos reais. Por força do princípio do consensualismo, expressamente consagrado, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato ⁽²⁰⁾. Logo, independentemente do registo, existe já um direito real.

Mas podemos supor que semelhante direito real vale só entre as partes, e só depois da inscrição ganha oponibilidade perante terceiros, por força da lei do registo? É admissível um direito real que é, ao que parece, meramente relativo?

De facto, esta posição já foi defendida em ordens jurídicas estrangeiras. Já Mirabelli pretendeu que haveria proprietários relativos: o adquirente não seria um proprietário absoluto, sê-lo-ia apenas em relação ao alienante e seus sucessores ⁽²¹⁾. No mesmo sentido publicou Funaioli um artigo que intitulou: *La cosi detta proprietá relativa* ⁽²²⁾.

Mas esta tentativa foi demolidoramente criticada por Carnelutti, que escreveu: «Propriedade relativa, para quem tenha uma elementar noção da diferença entre direitos reais e direitos de crédito, é qualquer coisa como se se dissesse: círculo quadrado; uma propriedade, em suma, que não é propriedade» ⁽²³⁾.

E de facto, se todo o estudioso do direito real põe em primeiro plano a inerência e a consequente sequela deste direito, como conceber um direito real que não existisse perante terceiros?

Não é então um direito real, pode responder-se, e já se respondeu efectivamente. Mas o jurista português está limitado pela declaração expressa da lei, de que o direito real surge *por mero efeito do contrato*: e o preceito aplica-se igualmente a direitos reais sobre móveis e sobre imóveis, sendo certo que

⁽²⁰⁾ Art. 408.º/1 do Código Civil.

⁽²¹⁾ *Del diritto dei terzi*, I, Turim, 1889, pág. 126.

⁽²²⁾ Na *Riv. di diritto commerciale*, 43.º, I, pág. 287.

⁽²³⁾ No mesmo ano da citada *Rivista*, pág. 452.

em relação aos direitos sobre móveis, dada a irrelevância do apossamento para a transmissão do direito, como vimos, nenhuma dúvida se pode suscitar quanto à exactidão daquele princípio. Seria contra toda a tradição cultural portuguesa sustentar que antes da inscrição não há direito real.

Como explicar então a intervenção do registo predial? Entre as numerosas posições avançadas encontra-se a que procurou a solução na figura da *condição suspensiva*; o direito real existiria logo após o consentimento, mas sujeito à condição suspensiva da realização do registo. Ou melhor, para centrar desde logo no ponto que está em causa, a oponibilidade do direito estaria sujeita à condição suspensiva da inscrição.

Supomos que assim tão-pouco se resolve o problema. Se a oponibilidade está sujeita a condição suspensiva não há oponibilidade actual. Há uma situação que pode vir a ser oponível, mas não o é. Há uma potência de oponibilidade, mas a potência de oponibilidade não é a oponibilidade efectiva. Logo, se fôssemos a entender o direito como sujeito a condição suspensiva, não haveria ainda direito real.

Na realidade, podemos admitir como verdadeira a afirmação de que o direito real, antes do registo, só existe entre as partes?

Desde logo, a inoponibilidade a terceiros não poderia abranger os estranhos, portanto toda e qualquer pessoa não qualificada por um interesse directo, pois não há razão para supor que a lei do registo não utilize um conceito técnico de terceiros.

Para além disso, ocorre observar que a inoponibilidade não pode valer como argumento para o titular do direito real se furtar a responsabilidades. Nomeadamente, não poderá opor-se aos credores declarando que o direito real não lhe pertence, por não estar inscrito. Quem é protegido no caso de não haver registo são os terceiros, não é o próprio adquirente do direito. Este não poderá beneficiar duma omissão que lhe é imputável.

O problema pôs-se com acuidade no domínio paralelo do registo automóvel, que aliás é muito mais exigente na imposição da inscrição. Em caso de acidente de viação em que o pro-

prietário do veículo seja responsável, quem deve efectivamente responder, se houver entretanto uma transmissão não registada? Será o titular inscrito ou quem adquiriu e não fez inscrever a sua aquisição?

O problema está expressamente resolvido por assento de 31 de Maio de 1966: «o proprietário responsável é quem efectivamente o for no momento do acidente, ainda que não esteja registada a sua propriedade». Portanto, a titularidade real prevalece sobre a titularidade aparente, constante do registo.

Mas mais ainda: certos interessados na situação real que se colocam em oposição com o titular não inscrito não podem invocar a omissão do registo, porque as regras deste não são destinadas a protegê-los. Se o proprietário intenta uma acção de despejo contra o arrendatário, em caso de arrendamento não sujeito a registo, por exemplo, não há defesa idónea se o arrendatário excepionar que a propriedade não está registada. As regras sobre registo em nada o protegem, porque não foi em vista de situações desta ordem que a lei estabeleceu as consequências da omissão do registo.

Assim tem de acontecer no direito português, porque como dissemos há numerosas zonas em que o registo não é obrigatório. Portanto, o titular do direito real não tem de demonstrar a existência de registo em seu favor se intentar a acção ⁽²⁴⁾. A outra parte não terá êxito se invocar a inexistência do registo, pois a lei não o impõe. Só poderá opor-se se for um «terceiro para efeitos de direito registal» ⁽²⁵⁾: veremos brevemente o que isto significa.

No prolongamento desta ideia, podemos dizer que, no caso de aquisição, por sujeitos diferentes, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, se nenhum dos sujeitos em conflito regis-

⁽²⁴⁾ Pelo contrário, se o registo é obrigatório, a acção não segue se a parte não juntar ao processo documento comprovativo do direito em que a acção se funda (art. 25.º/1).

⁽²⁵⁾ Cfr. em sentido coincidente com o desta análise, no direito espanhol, Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1968, pág. 198.

tar, as relações entre eles são reguladas pela lei substantiva, sem interferência da lei do registo.

A vende a *B*, que não regista. *A* volta a vender a *C*. É o exemplo clássico. Se *C* também não regista, e *B* reivindicar a coisa de *C*, *quid juris?*

No plano substantivo, *B* é o verdadeiro proprietário. O direito foi adquirido no momento do contrato, por força do princípio do consensualismo; e nada sofreu com a segunda venda, que é nula por falta de legitimidade do vendedor. *A*, que deixara de ser proprietário, já nada podia transferir para *C*.

C poderá opor-se, alegando a ausência de registo por parte de *B*? Não pode, porque *C* não está em melhor posição perante o registo: se ambos omitiram o registo, nenhum se pode valer da omissão. Os princípios do direito substantivo retomam então o seu império e *B* pode ver reconhecida vitoriosamente a sua posição. O antigo Código Civil, embora as fórmulas registais fossem análogas, consagrava expressamente esta prioridade do direito mais antigo em data⁽²⁶⁾. Não se vê que a situação tenha sido alterada pelo Código novo.

Logo, tudo isto nos vai levando a uma conclusão. O terceiro de que fala a lei do registo não é todo e qualquer interessado, no sentido do direito civil; é, mais restritamente, aquele que funda o seu interesse no próprio registo.

Mas mesmo por este caminho, ainda temos de distinguir mais. É que as leis do registo não protegem todo e qualquer adquirente aparente. Expressamente se exige ainda que esse adquirente aparente esteja de boa fé e tenha adquirido o direito a título oneroso⁽²⁷⁾.

(26) Arts. 1578.º e 1580.º.

(27) É categórico o art. 85.º. A exigência da boa fé do terceiro representa todavia uma conquista recente da ordem jurídica portuguesa. Anteriormente, ainda um autor tão significativo como Guilherme Moreira concebia o registo como uma ordem perfeitamente objectiva, indiferente ao conhecimento efectivo por parte dos sujeitos. Até a testemunha de um contrato de compra e venda poderia comprar segunda vez o mesmo prédio, e seria considerada terceiro para efeitos de registo, sem que lhe pudesse ser oposto o conhecimento que efectivamente tinha da venda (*Instituições de Direito Civil Portugueses*, I, Coimbra, 1907, n.º 197).

Portanto, não é protegido o titular inscrito que esteja de *má fé* quanto à realidade substantiva do seu direito⁽²⁾.

E também não é protegido o beneficiário duma atribuição a *título gratuito*, ainda que de boa fé, que tenha inscrito o seu aparente direito antes do titular substantivo.

Em ambos os casos o verdadeiro adquirente pode fazer triunfar o seu direito real não registado contra os titulares inscritos. O registo não funciona pois como uma condição universal da oponibilidade dos direitos reais. Pelo contrário, o direito real, logo que nasce, é oponível *erga omnes*. Pode é essa situação encontrar obstáculo quando alguém, que beneficie da aparência registal, se colocar em posição incompatível em relação ao sujeito. Os terceiros não são assim quaisquer interessados, são competidores que surgem com específico fundamento na realidade registal.

6. *A protecção da aparência jurídica.*

Ocorre passar à delimitação rigorosa destes casos em que o titular dum direito real é preterido por um competidor que fez inscrever o seu direito.

Mas antes devemos examinar um último tema de carácter geral que pode ter incidência sobre esta matéria.

Em que termos se realiza na ordem jurídica portuguesa a protecção da aparência jurídica? O que vale mais: a titularidade real ou as necessidades do tráfico jurídico? E no registo não haverá afinal a emanação de um princípio mais geral de protecção do tráfico que tenha realização simultânea noutros lugares?

Temos de atender ao que se passa na aquisição de móveis.

Nos vários ramos do subsistema romanístico do direito — nos países de *civil law*, diriam os anglo-americanos — é praticamente universal a relevância da posse para efeitos de aquisição *a non*

(2) Diferente é a situação em Itália, em que se tende a admitir uma actuação objectiva do registo. Cfr. por exemplo Ferri, *Della trascrizione immobiliare*, no *Commentario* de Scialoja e Branca, arts. 2643-2696, Bolonha e Roma, 1964, págs. 45 e seguintes.

domino de direitos sobre móveis. Universal se bem que não única, como teremos oportunidade de ver. E a contraposição ao subsistema anglo-americano, ou de *common law*, é esclarecedora, pois nos mostra que este princípio não é uma fatalidade. Nos países de *common law*, apesar da sensibilização que também se revela às necessidades da protecção do tráfico jurídico, a preocupação de defesa da titularidade real foi mais forte, e não se dá praticamente qualquer abertura à substituição da titularidade real por uma titularidade que se funde na aparência jurídica⁽²⁹⁾.

Retomando os sistemas romanísticos, verificamos que a referência geral ao princípio *posse vale título* esconde ainda duas variantes muito diversas.

Alguém adquiriu um móvel *a non domino*. Poderá tornar-se proprietário, segundo os casos, ou porque :

1) conseguiu a posse, e com a posse a sua situação consolidou-se. É este o sistema francês.

2) o alienante tinha a posse, e a aparência nesta fundada dá uma garantia particular ao adquirente. É este o sistema alemão.

Ambos os planos interessam quando se pergunta se há algum princípio geral que justifique a situação do terceiro perante o registo. Pode perguntar-se se este pode adquirir, com fundamento numa ideia geral de protecção de quem aparenta ser titular de um direito: seria importante uma similitude tirada da posse de imóveis. E pode buscar-se a razão para a aquisição, pelo contrário, na aparência de titularidade que o terceiro encontrou, aparência que lhe dará jus a uma especial protecção. É particularmente neste segundo caso que se falará de uma tutela das necessidades do tráfico.

Qual a situação portuguesa? Em que medida é acolhido o princípio *posse vale título*?

(29) Veja-se um estudo de direito comparado de J. G. Sauveplanne, *The protection of the bona fides purchaser of corporeal movables in comparative law*, em *Rabel's Zeitschrift*, 29. (1965), págs. 651 e seguintes.

A resposta é simples e radical: em medida nenhuma. A posse por outrem não é obstáculo ao direito do titular verdadeiro, que mantém sempre o poder de reivindicar a coisa. Nenhuma das variantes atrás apontadas teve acolhimento entre nós. O sistema português volta assim a coincidir casualmente com o anglo-americano, apesar de as origens serem tão diversas.

Entre a protecção de necessidades do tráfego e a protecção da titularidade substantiva opta-se pois deliberadamente pela segunda alternativa. Este é o sistema tradicional, e não se lhe têm apontado defeitos que levem ao seu abandono. Quando se preparou o novo Código Civil o tema foi ainda considerado, mas não se preferiu a alteração. Curiosamente, a situação é neste particular paralela à do direito brasileiro, com a diferença todavia necessariamente representada por além-Atlântico ser exigida a tradição para a constituição do direito real do titular verdadeiro.

Que apoio podemos retirar daqui para a matéria do registo predial?

Apenas o seguinte: as soluções a que chegarmos sobre a protecção de terceiros no registo predial não são a aplicação a este de qualquer princípio geral da ordem jurídica portuguesa. São soluções que reflectem apenas necessidades que particularmente se fazem sentir no registo, e que representam portanto especificidades desta matéria.

7. *Efeito confirmativo ou consolidativo.*

O registo, esse, não pode deixar de reflectir as necessidades de tutela do tráfego. Para isso se organizou, na sua fase moderna, em países latinos como Portugal. Resta saber até que ponto leva essa protecção.

Em Portugal, é muito frequente dizer-se que o registo «não dá nem tira direitos»; e paralelamente, é habitual condensar a referência a todos os efeitos da inscrição na afirmação de que o registo tem efeito declarativo.

Não vemos porém onde encontrar fundamento para estas tomadas de posição. Nos casos normais, o registo não tem um efeito

meramente declarativo (expressão que só se adequa verdadeiramente à publicidade enunciativa), antes atinge de certa maneira os direitos que a ele são submetidos. Veremos como caracterizar verdadeiramente esse efeito.

Por outro lado, é impossível dizer que o registo não dá nem tira direitos. Se o titular verdadeiro deixa de poder opor o seu direito a quem adquirira por acto jurídico nulo, se este inscrever o direito antes de ele o ter podido fazer; e se quem tinha um «não-direito» (porque toda a sua base era o acto jurídico nulo) passa para todos os efeitos a ser considerado o titular do direito, é evidente que o registo deu um direito a um e tirou-o a outro. De facto, se o direito real verdadeiro passou a ser definitivamente inoponível, o direito perdeu-se; se o não-direito deixou de poder ser contestado, isso quer dizer que o pseudo-titular adquiriu através do registo.

Mas se alguém, que não tinha direito, registou e adquiriu, isto significa que neste caso o registo é constitutivo. Não foi o acto jurídico nulo que atribuiu um direito, ou pelo menos não foi só o acto jurídico nulo. O registo é um elemento essencialmente integrante do facto constitutivo daquele direito, o que significa que o registo tem nestas situações um efeito constitutivo. Afinal, sempre há hipóteses de registo constitutivo na ordem jurídica portuguesa.

Estamos agora em condições de precisar qual a relevância normal do registo sobre as situações que lhe são submetidas.

Normalmente, o registo não cria direitos. O direito real existe já, como mero efeito do contrato, por força do princípio da consensualidade. Mas enquanto não é registado, esse direito é vulnerável por terceiros. Pode alguém, que tiver beneficiado de uma aquisição aparente, proceder ao registo dessa aquisição. A partir desse momento, se se observarem as condições estabelecidas na lei, o direito do verdadeiro titular resolve-se, e para o pseudo-adquirente constitui-se uma situação nova.

Que faz então o registo, nos casos normais? Confirma as situações, eliminando a pendência em que se encontravam. Não há pois uma suspensão, como dissemos já, mas sim uma resolu-

bilidade: a situação de direito real já existente está sujeita ao sobrevir daquela *conditio*. Trate-se ou não de condição resolutiva em sentido técnico, o certo é que a situação antecedente é resolvida a partir da prática da inscrição.

Este efeito do registo parece bem expresso dizendo-se que o registo tem nos casos normais efeito confirmativo ou consolidativo das situações que a ele são trazidas.

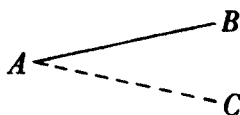
Só uma palavra mais para referir a impropriedade da fórmula fundamental utilizada pela lei. Diz-se que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo. Vimos já que esses terceiros são qualificados justamente pela sua posição registal: são pessoas que têm inscrita a seu favor uma situação incompatível com a do titular verdadeiro.

Mas sendo assim, não se pode dizer que os factos só produzem efeito contra terceiros depois da data do registo... É o contrário: deixam de produzir efeito quando terceiros registam. A oponibilidade normal existe, mas cessa quando terceiros registam, porque então o direito resolve-se. Se esta fórmula mais simples tivesse sido utilizada, supomos que se teriam poupado muitas das dificuldades que se têm feito sentir na definição deste efeito do registo.

8. *Efeito constitutivo e dupla disposição.*

Voltemos-nos agora para o registo constitutivo: qual o seu âmbito? *Terceiros* podem adquirir pelo registo uma situação de direito real: quem são esses terceiros?

A doutrina portuguesa tem partido quase sempre do pressuposto de que o único vício que poderá afectar o acto é o da falta de legitimidade do disponente. Coloca-se portanto perante a figura clássica da *dupla alienação* ou oneração do mesmo direito (ou de direitos entre si incompatíveis) e exclui qualquer outra forma de intervenção do registo. Não sobrecarregaremos esta exposição com desenvolvimentos históricos mas podemos dizer que semelhante concepção vem de muito longe, acompanhando as sucessivas leis do registo.



Mesmo Guilherme Moreira, que define terceiros como todos aqueles que tenham adquirido e conservado direitos sobre os imóveis, que seriam lesados, se o acto não registado produzisse efeito a respeito deles ⁽³⁰⁾, aponta aparentemente para uma noção mais ampla, uma vez que não exige que os direitos provenham do mesmo alienante; mas por outro lado tem expressamente em vista a hipótese de haver um «acto não registado», o que parece pressupor a figura da incompleição do registo, apenas, e não também a da inexactidão deste. Pelo menos, na sua análise Guilherme Moreira não nos dá elementos que permitam supor que para ele a inexactidão do registo estivesse também em causa.

A posição consolidou-se em tempos mais recentes. Apesar de algumas vozes discordantes, surgidas nomeadamente na jurisprudência, formou-se uma opinião largamente dominante, segundo a qual o registo interviria apenas em caso de dupla alienação ou disposição. A esta luz é explicável o brocardo corrente de que o registo não dá nem tira direitos: pode querer-se significar que a inscrição no registo predial, em quaisquer condições, de um título viciado, não sanaria os vícios do título. Mas é claro que para isso se teria de partir da concepção, que em Portugal não foi tornada explícita, de que o acto praticado com falta de legitimidade não é um acto inválido; e aliás, nem com esta base aquele brocardo passaria a ser correcto.

De todo o modo, é então que outro grande jurista, Manuel de Andrade, apresenta a fórmula que passa a ser tomada como básica nesta matéria. Terceiros seriam só «as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio» ⁽³¹⁾. Isto implica

⁽³⁰⁾ Ob. cit., págs. 525-526.

⁽³¹⁾ *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Coimbra, 1960, II, pág. 19. Cfr. também Gonçalves Salvador, *Terceiro e os Efeitos dos Actos ou Contratos*, Lisboa, 1962, nomeadamente a págs. 91 e seguintes.

uma restrição muito considerável naquilo a que chamamos a publicidade constitutiva. Nomeadamente, esta nunca actuaria quando houvesse um nexo de derivação rectilínea do disponente para o sujeito que obtém agora o registo, por mais numerosos que sejam os graus intermédios que se tenham verificado: se *A* transmitiu a *B*, *B* a *C*, *C* a *D* e assim por diante, e ainda que todos tivessem inscrito as suas posições. Essas posições seriam de qualquer modo vulneráveis em consequência do defeito existente no primeiro acto dispositivo, de *A* a *B*.

A — B — C — D

Com isto se chega à distinção entre o caso de o registo estar incompleto e o do registo estar inexacto, o que é uma contraposição familiar a todos os estudiosos da matéria. O terceiro teria a garantia de o registo estar *completo*, mas não a teria de o registo estar *exacto* ⁽²⁾.

Por isso, o terceiro poderia actuar na certeza de que não é prejudicado por nenhum facto que não conste do registo; seria este o sentido da fórmula legal, segundo a qual os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo. É a negligência do titular não inscrito que se castiga.

Mas o terceiro não teria a garantia de que o registo é exacto. O registo dá uma presunção de exactidão, como sabemos, mas essa presunção é relativa. Assim como se pode vir a destruir a inscrição inicial viciada, também se poderia destruir a inscrição que nesta se apoiou.

A ser verdadeira a posição destes autores, o direito português teria consagrado os efeitos do sistema chamado de transcrição, adoptado em Itália e em França.

Nestes países, como vimos, não vigora o princípio da legalidade no seu sentido substancial. O conservador limita-se a verificar a correcção formal dos documentos que lhe são apresenta-

⁽²⁾ Cfr. os nossos *Direitos Reais*, 2.^a ed., Lisboa, 1974, n.º 199.

dos e consequentemente a *transcrever* o conteúdo desses documentos. Não os reelabora, não determina qual o conteúdo útil. Proclama apenas que tal documento foi apresentado a registo. Se há um adquirente, embora anterior, do mesmo direito, o registante tem o prémio da sua presteza; mas se o direito «adquirido» era viciado por qualquer outra causa, o registo em nada altera a situação. Quase se pode dizer que o registo ainda aparece a substituir a *traditio*, ainda é um último elemento que falta para a aquisição estar consumada. Afinal, nestes países, a vitória do princípio da consensualidade não teria sido assim tão radical como à primeira vista pareceria ⁽³³⁾.

Seria este, a crer no que é ainda hoje a maioria dos intérpretes, o sistema português. Mas desde logo se pode estranhar que o regime da protecção registal em nada reflita a especificidade do registo predial português. Nomeadamente, a consagração do princípio da legalidade, o afastamento da limitação do conservador à mera transcrição dos documentos apresentados, seriam afinal irrelevantes, pois o registo não daria maiores garantias que naqueles países tão pouco exigentes.

9. Outras hipóteses de efeito constitutivo.

Ora bem: não nos propomos discutir o passado. Mas parece-nos seguro que semelhante concepção é incompatível com os dados actuais da lei sobre registo. Porque existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio do registo, em termos que não têm já nada que ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Essas hipóteses são as de aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido, que vem prevista no Código

⁽³³⁾ De facto, não parece que os autores italianos e franceses tenham chegado até ao fim no desenvolvimento das consequências do princípio da consensualidade neste domínio. Por exemplo, Gentile, *La trascrizione immobiliare*, Nápoles, 1959, considera a transcrição uma circunstância constitutiva do direito (pág. 65) e afirma que só com a transcrição o disponente «perde definitivamente» o seu direito (pág. 205).

do Registo Predial ^(*); e a de aquisição de um direito ferido de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil ^(**).

Os dois preceitos mantêm entre si um estreito paralelismo, até na formulação. Há requisitos comuns para a aquisição pelo registo que se possibilita, como aliás há também elementos diferenciadores. Deixando estes para apreciação posterior, vemos que são comuns os seguintes elementos:

- 1) Um acto de aquisição de um «direito» que contraria a realidade substantiva.
- 2) De boa fé.
- 3) A título oneroso.
- 4) Com inscrição dessa pretensa aquisição.

Reunidos estes requisitos, diz-nos a lei que o vício preexistente não afecta os direitos adquiridos pelo terceiro. Portanto, é evidente que nestes casos o registo constitutivo actua também no domínio da inscrição inexacta. O registo proclama inexactamente dada realidade, e porque a proclama e nos termos em que a proclama o direito passa a considerar-se existente.

Chegados a este ponto é então impossível continuar a aceitar como bom o princípio de que a inscrição não dá nem tira direitos. Já não é questão de interpretações nem de concepções doutrinárias. É irrecusável que nestes casos o registo dá verdadeiros direitos a quem não era o titular, direitos esses que acarretam a perda correlativa para quem o era.

E parece que assim o registo se coloca em posição mais avançada no que respeita à garantia que oferece ao tráfego. Para a doutrina que, como vimos, é própria dos sistemas de transcrição, quem se informou da situação registal nunca pode estar seguro. A aquisição que fizer está sujeita a todo o momento a ser des-

^(*) A situação foi introduzida pelo art.º 83.º do Código do Registo Predial de 1969 e consta hoje, com algumas alterações, do art.º 85.º do Código do Registo Predial de 1987. Faz uma aplicação deste preceito o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de Julho de 1972 (*Bol. Mtn. Just.*, n.º 219, pág. 306.)

^(**) Art.º 291.º.

truída, por estar na dependência da valia do registo existente. Aqui já se aponta para uma posição mais favorável ao tráfego, em que o registo traz uma garantia para os adquirentes, em limites que teremos aliás de precisar.

Mas sendo assim, há que observar simultaneamente que o sistema português se aproxima parcialmente do sistema germânico. Vimos, a propósito da relevância da posse para a aquisição de direitos reais sobre coisas móveis, que a posição germânica assentava na garantia dada ao tráfego pela aparência de titularidade, que decorria de um sujeito se apresentar como possuidor. A mesma preocupação existe neste direito em matéria de registo predial: é a aparência, resultante da inscrição de um pretenso direito a favor de um sujeito, que cria a segurança para o adquirente. Os vícios do título não obstam então à aquisição, dentro da preocupação de garantir o tráfego.

No direito português não actuam estas preocupações a propósito da aquisição dos direitos sobre móveis; mas actuam já, isso sim, no que respeita aos direitos sobre imóveis. É o objectivo de segurança do tráfego, mais que o de punir o adquirente que negligenciou o registo, que justifica o regime legal.

Por outras palavras ainda, e agora para seguir o esquema apresentado por Corrado logo na abertura do seu profundo livro, *La pubblicità nel diritto privato* ⁽³⁶⁾: o direito registal português partiu do sistema latino da tutela da segurança dos direitos, mas aproxima-se agora do sistema germânico da tutela da segurança do tráfego. A inscrição deixa de ser vista prevalentemente como aquele elemento que consuma e torna certa a aquisição de um direito imobiliário, para ser prevalentemente considerada como uma forma de aparência na qual terceiros possam confiar para adquirir seguramente direitos ⁽³⁷⁾.

⁽³⁶⁾ Turim, 1947.

⁽³⁷⁾ No direito português, embora tendo escrito antes da publicação do Código Civil, é particularmente importante na afirmação do «sentido positivo da fé pública registal», J. C. Ferreira de Almeida, que é autor do melhor livro sobre registo existente em Portugal: *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, 1966, págs. 303 e seguintes.

Neste ponto, é interessante assinalar que o sistema espanhol de registo predial sofreu evolução análoga. Apesar de os pontos de partida serem muito diversos, pois o direito português assenta no princípio da consensualidade, enquanto que no direito espanhol a inscrição tem interferência normal no processo de aquisição de direitos reais, em todo o caso também aí a intervenção do registo foi paulatinamente deixando de se configurar como a solução de um choque de aquisições conflituantes para passar a ser vista como instrumento capaz da atribuição de direitos, fundados na aparência registal. Não vamos desenvolver os traços característicos do sistema espanhol, mas não podemos deixar de sublinhar esta aproximação ⁽²⁸⁾.

10. *Efeito constitutivo e inscrição viciada preexistente.*

Estamos porém ainda muito longe de termos tocado o fim das nossas dificuldades. É preciso determinar agora, com rigor, qual o sistema em definitivo consagrado na ordem jurídica portuguesa. Apurámos que há uma protecção da aparência jurídica, mas não é assim tão imediata a conclusão a tirar quanto ao âmbito dessa protecção.

É que, como vimos, entre o regime legal da invalidade registal e o da invalidade substantiva há aquele paralelismo que assinalámos; mas há também perturbadoras diferenças.

No que respeita à invalidade registal, diz o Código do Registo Predial ⁽²⁹⁾ que a nulidade do registo não afecta os direitos... que estiverem registados à *data* em que a acção de declaração de nulidade foi registada. Quer isto dizer, em discurso mais directo, que o direito se torna invulnerável *logo que* o terceiro, portanto aquele que deriva o seu direito do titular aparente por

⁽²⁸⁾ Em todo o caso, no direito espanhol há sempre que contar com os problemas derivados da interferência ou não de uma situação de facto para a consumação do registo constitutivo. Veja-se por exemplo a resposta afirmativa dada por Vallet de Goytisolo, *La buena fe, la inscripción e la posesión en la mecánica de la fe pública*, em *Estudios sobre derecho de cosas*, Madrid, 1973, págs. 323 e seguintes (este estudo surgiu primeiramente na *Revista de Derecho Privado*, XXXI (Dez. 1957), págs. 391 e seguintes.

⁽²⁹⁾ Art.º 85.º.

força de um registo nulo, inscreveu. Portanto, a aquisição pelo registo é aqui imediata.

Mas o Código Civil (⁴⁰), em matéria de invalidade de actos jurídicos, estabelece que a declaração de nulidade ou a anulação não prejudica os direitos adquiridos que estiverem registados; mas acrescenta (⁴¹) que «os direitos de terceiros não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio». Como a acção que se refere é a acção de nulidade ou de anulação, isto significa que os direitos ficam três anos em situação de pendência, o que implica que a aquisição pelo registo não é imediata.

Portanto, temos aqui uma dualidade de regimes. Havendo uma invalidade substantiva, a aquisição está sujeita a um prazo de pendência, até decorrerem três anos após a conclusão do negocio; havendo uma invalidade registal, a aquisição nela fundada é imediata.

Aqui está uma disparidade que é necessário explicar.

E que é necessário explicar tanto mais quanto é certo que a aceitação literal deste esquema transformaria a disparidade numa incongruência. Não há nenhuma razão para um tratamento mais favorável da aquisição em consequência de invalidade registal que da aquisição em consequência de invalidade substantiva.

É que neste último caso há sempre uma base, que é o acto inválido. Houve uma iniciativa no sentido da disposição daquele direito, iniciativa viciada, é certo, mas que existe e a lei terá de considerar.

Na invalidade registal, pode ter havido muito menos: pode até a lesão das regras do registo não atingir em nada a situação substantiva a que a inscrição dá publicidade. Mas pode também ter havido muito mais. Pode nomeadamente a aparência registal não esconder sequer nenhum acto de disposição: por exemplo, quando o registo é falso ou é lavrado com base em títulos fal-

(⁴⁰) Art.º 291.º/1.

(⁴¹) Art.º 291.º/2.

sos⁽⁴³⁾. Para todos estes casos remete a lei ao permitir a aquisição pelo registo. É certo que não pensamos que a admissão de todas as hipóteses se possa fazer cegamente, sem um exame crítico⁽⁴⁴⁾, mas em todo o caso sempre chegaremos à conclusão de que a invalidade registal pode trazer um afastamento muito maior em relação a qualquer acto de disposição que a invalidez substantiva.

Não se compreende pois o tratamento de favor, traduzido na aquisição imediata, que é atribuído à invalidade registal.

Não vale a pena gastarmos tempo a examinar as várias possibilidades de conciliação⁽⁴⁵⁾: interessa apontar desde já o ponto que nos parece fundamental.

É este: o Código do Registo Predial, considerando um registo nulo, supõe em todo o caso um registo preexistente. O Código Civil, pressupondo um acto jurídico inválido, não supõe registo nenhum anterior ao registo do adquirente. Pode este ter levado o prédio *ex novo* ao registo, realizando assim a primeira inscrição, que a aquisição funciona da mesma forma.

Sendo assim, só o Código do Registo Predial pressupõe a confiança no registo e realiza assim a função de proteger o tráfego.

O Código Civil atende à necessidade de estabilizar rapidamente as situações fundadas numa invalidade, mas é emanção de outras preocupações diferentes das que têm norteadado a lei do registo.

Compreende-se assim que o Código do Registo Predial, para a hipótese de alguém ter confiado num registo inválido, admita

(43) Art.º 83.º/a).

(44) Referiremos uma hipótese que é afinal de inexistência *infra*, n.º 12, alínea 2).

(45) A disparidade é anotada por um estudioso espanhol do registo predial português, Angel de la Fuente Junco, que considera que é o art.º 291.º do Código Civil que introduz o princípio da publicidade ou da fé pública no direito português: veja-se a sua revisão crítica actualizada do sistema português em *El registro de la propiedad en los sistemas latinos*, I, págs. 179-180, publicação do II Congresso Internacional de Direito Registral, Madrid, 1974. O anterior relatório do mesmo autor sobre o nosso sistema jurídico vem publicado no tomo II da mesma obra, pág. 175 e seguintes.

a aquisição imediata; e que o Código Civil, para a hipótese de não haver registo preexistente, só admita a aquisição após decorrido um prazo de três anos.

Que pensar, porém, se, havendo um acto substancialmente nulo, e inscrição desse acto, um terceiro de boa fé adquire um «direito» pressupondo aquele acto e o faz inscrever? Adquire imediatamente ou tem de esperar pelo decurso de um prazo de três anos?

Aqui a lei é omissa. O Código Civil não quis tratar as incidências do registo predial sobre os actos substantivos. A disposição que analisamos ⁽⁶⁾ nasce da preocupação de regular a situação dos actos inválidos, e não da de regular a intervenção do registo. Cria-se pois a tal «terra de ninguém» de que falámos: o registo predial tão-pouco contempla tal matéria, pois se limita a examinar os casos de invalidade registal. Também é difícil pretender encontrar a solução deste caso na afirmação geral do Código do Registo Predial de que os actos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo ⁽⁶⁾, porque este trecho respeita à situação de resolubilidade do direito enquanto não é inscrito, e aqui não se pressupõe nenhuma omissão no registo: pode por exemplo o verdadeiro direito estar registado, e haver a seguir o registo de um acto nulo de disposição nele fundado. Nesse caso, o subadquirente que confiou no registo adquire imediatamente ou só após o prazo de três anos?

Supomos que, da colocação dada ao problema, resulta que a analogia se deve procurar na lei do registo e não na lei substantiva. Visto que a matéria é relegada para o direito registal e que este consagra o princípio da protecção do adquirente a título oneroso e de boa fé que se fundou na aparência registal ⁽⁷⁾, este princípio deve ser analogicamente aplicado àquele caso omissio. Há até maioria de razão, como vimos: se, quando a aparência pode esconder algo de mais grave do que um acto nulo,

⁽⁶⁾ Art.º 291.º do Código Civil.

⁽⁶⁾ Art.º 7.º/1.

⁽⁷⁾ No art.º 85.º, para a invalidade registal.

por se basear em pura incorrecção registal, a lei permite a aquisição imediata, por maioria de razão a deve permitir em casos em que há sempre um acto de disposição, inválido embora.

Chegamos pois à conclusão de que, no que respeita à inscrição de um acto substancialmente inválido, a lei consagra dois sistemas:

— ou não havia registo preexistente, e então a aquisição só se dá após decorrido um prazo de três anos, nos termos do Código Civil ⁽⁴⁸⁾.

— ou havia registo preexistente, e a aquisição dá-se imediatamente, pela analogia com o regime da aquisição fundada em inscrição registalmente nula, constante do Código do Registo Predial ⁽⁴⁹⁾.

Por outras palavras: em matéria de inscrição constitutiva temos um sistema fundado na protecção da aparência registral e portanto, nas necessidades do tráfego jurídico; e além disso temos um sistema particular de constituição de direitos em benefício do subadquirente que derivou a sua aquisição de uma situação substancialmente inválida. Esta previsão surge com o último código civil, é alheia ao desenvolvimento do direito registral, e adiciona-se às soluções próprias do registo.

11. *A protecção da aparência registal e as hipóteses de dupla disposição.*

Deixando este caso de parte, poderemos reconduzir todos os casos de registo constitutivo admitidos pelo sistema do registo predial à noção de protecção da aparência registal? E poderemos afirmar que em todos os casos o subadquirente de um direito substancialmente inválido, que confiou em registo preexistente, adquire imediatamente esse direito com o registo da sua aquisição?

⁽⁴⁸⁾ Art.º 291.º/1.

⁽⁴⁹⁾ Art.º 85.º.

O primeiro problema reconduz-se ao da repercussão deste sistema, fundado na aparência que protege quem adquire, sobre o regime anteriormente já previsto pela lei portuguesa e que fora limitado às hipóteses de dupla disposição, pelo mesmo titular, de direitos incompatíveis.

Por força do sistema francês, que adopta em matéria de registo uma solução semelhante à que se enuncia em matéria de direitos sobre móveis com a expressão *posse vale título*, a aquisição do direito pelo segundo adquirente dar-se-ia logo que este registasse, e portanto independentemente de o alienante ter anteriormente registada a sua aquisição. A preexistência dum registo desconforme em que o sujeito tenha confiado é aqui inteiramente dispensada.

Podemos dizer que hoje em dia devemos considerar consagrado na ordem jurídica portuguesa um sistema diverso, fundado na confiança do adquirente num registo desconforme, e que portanto é de exigir, não apenas o registo da pseudo-aquisição, mas ainda a transmissão a subadquirente que por sua vez registre?

A, cujo direito não constava do registo, vendeu a *B*, que não registou. Aproveitando o facto, vendeu de novo a *C*, que estava de boa fé, e registou. *C* vendeu a *D*, que registou. Quando opera o efeito constitutivo, logo que *C* inscreve, porque foi o primeiro a fazê-lo, ou só quando *D* o faz, porque só ele confiou num registo preexistente?

^ A primeira solução não é substancialmente justificada, pois não nos parece consentânea com o princípio da consensualidade; e tão-pouco se pode chegar até ela mediante uma analogia com o princípio «posse vale título», pois vimos já que este não vigora em Portugal.

É um problema que deixamos em aberto. Há uma razão histórica em favor da primeira corrente, e uma razão de coerência sistemática em favor da segunda. A solução terá de resultar de um exame pormenorizado dos textos legais que, dada a índole deste trabalho, não empreenderemos aqui.

12. *A protecção da aparência registal e a derivação de titular verdadeiro.*

Passemos agora à outra ordem de questões assinalada no início do número anterior. Poderemos dizer que sempre que existir um registo desconforme à realidade substantiva e alguém, baseado nesse registo, praticar um acto oneroso, substancialmente inválido, de aquisição e o levar a registo, o registo constitutivo opera?

O problema está em saber se o «direito» desse pseudo-adquirente deve derivar de qualquer forma do direito anterior, ou pode ser totalmente independente dele.

De facto, o pretense titular pode ter recebido o direito, por acto nulo, do titular inscrito. Assim acontece, por natureza, nos casos de dupla disposição, pelo titular, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa — situação essa que, como vimos, exclusivamente ocupou a doutrina clássica. Mas assim acontece também em casos em que há uma derivação linear do direito preexistente. Se *A*, titular inscrito, aliena a *B* por acto inválido e *B* aliena a *C*, que está de boa fé e faz inscrever a sua aquisição, funciona o registo constitutivo: mas há em todo o caso um nexo de derivação de *A* para *C*, e portanto o adquirente sempre invoca uma qualquer ligação entre o seu direito e o direito do titular verdadeiro.

Pode todavia, mais radicalmente, essa derivação faltar de todo. Se o conservador, por erro de registo, faz inscrever sobre o prédio *X* a hipoteca constituída sobre o prédio *Y*, passam a ser proclamados sobre o prédio *X* dois direitos que não apresentam qualquer nexo de derivação. Se *A* forja uma escritura e consegue fazer inscrever sobre o prédio de *B* um ónus, não há qualquer nexo de derivação entre *A* e *B*. Se *M* consegue uma primeira inscrição de um direito sobre um prédio que na realidade está já descrito e pertence a *N*, entre os direitos de *M* e *N* não há também qualquer derivação.

Também em casos como estes o subadquirente *Z*, de boa fé e a título oneroso, que fizer inscrever o seu direito, beneficiará do registo constitutivo?



Repare-se que as hipóteses desta ordem parecem ser sempre de invalidade registal. Há um vício da actividade registal ou há pelo menos uma repercussão de um vício substantivo — a existência de título falso — que se prolonga, na técnica da lei portuguesa, numa invalidade registal. Estes casos são regidos directamente, como vimos, pelo Código do Registo Predial⁽⁸⁰⁾.

Ora, este não estabelece de qualquer modo a exigência de que o beneficiário do registo constitutivo derive o seu direito do titular verdadeiro. Diz-se que a nulidade do registo não afecta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, mas não se diz que o beneficiário do registo nulo deva derivar de qualquer modo o seu direito do do titular verdadeiro.

Aliás, perante a limitação que ensaiamos, ainda se teria de perguntar se o direito do titular verdadeiro de que derivam os não-direitos, deve estar por sua vez inscrito, ou se a inscrição em relação a ele é dispensável. Na verdade, não há trecho nenhum da lei em que pudéssemos fundar esta exigência reforçada da aparência registal, e não se encontra nenhum princípio que tenha vigor suficiente para nos levar a considerá-lo direito vigente.

Parece assim que o registo constitutivo funciona em todos os casos, mesmo quando não se encontra qualquer linha de derivação de um titular verdadeiro.

Este é todavia outro problema que deixamos em aberto, sem dar uma resposta definitiva. É que hesitamos muito em tomar esta posição, dada a sua violência. Muito estranho seria na verdade que o titular verdadeiro, e quiçá aquele que na realidade aproveita a coisa, saiba um dia que o seu direito foi preterido porque

(80) Art.º 85.º.

outrém fez inscrever no registo uma situação falsa e um terceiro, de boa fé, adquiriu a título oneroso e a fez inscrever também.

Aliás, nunca a protecção dada à aparência registal poderia ser absoluta.

1) Ela não funciona decerto sempre que o adquirente o é *a título gratuito* (para não falar já na má fé).

2) Também não funciona se o registo é feito em *conservatória incompetente*. A lei portuguesa fala ainda neste caso em nulidade de registo⁽²¹⁾, mas parece antes tratar-se de hipótese de inexistência, pois o registo não pode neste caso desempenhar nenhuma das funções de publicidade e garantia para que está destinado.

3) Não funciona ainda num dos casos dados anteriormente como exemplo: quando um terceiro consegue um *segundo registo* do mesmo prédio, onde faz inscrever direitos incompatíveis com o do titular verdadeiro, que está também inscrito. Neste caso, se um subadquirente do pseudo-titular, com título oneroso e de boa fé, fizer inscrever a sua situação, não adquire constitutivamente, porque o titular verdadeiro também goza da publicidade registal, e em caso de conflito o seu direito merece maior protecção.

4) Enfim, sempre há que admitir ao princípio do registo constitutivo uma excepção muito mais radical — a representada pela *usucapião*. Dela falaremos a seguir.

Vemos pois que a protecção de terceiros que actuam fiados na aparência registal nunca poderia ser uma protecção absoluta. Os intérpretes têm pois necessariamente um vasto campo à sua frente na determinação do âmbito verdadeiro que é de atribuir ao princípio, com a correspondente demarcação dos casos especiais.

13. *O primado da usucapião.*

Pode parecer que esta solução, por fortes que sejam as razões que a amparam, é afinal a mais nociva sob o ponto de vista dos

(21) Art.º 83.º/e).

interesses. Suponhamos que *A* é o verdadeiro proprietário, mas que *B* conseguiu o registo a seu favor e em seguida aliena a *C*, que está de boa fé. Como se compreende que passe a ser *C* o proprietário? Isso não importaria uma preferência absoluta pelas leis do mercado e um desfavor daquele que directamente explora os bens? Não poderia significar uma homenagem cega ao tráfico imobiliário, em que avultam as considerações capitalísticas, em detrimento da titularidade substantiva, que corresponde em geral aos aspectos pessoais e profundos da propriedade?

Creemos que, bem vistas as coisas, esta anomalia é só aparente⁽²²⁾. É preciso não esquecer que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião. Esta⁽²³⁾ em nada é prejudicada pelas vicissitudes registais; vale por si. Por isso, o que se fiou no registo passa à frente dos títulos substantivos existentes mas nada pode contra a usucapião. Vejamos alguns exemplos.

1) Na ignorância de *A*, titular não inscrito de um prédio, *B* consegue, invocando um título falso, um registo em seu favor e vende a *C*, que está de boa fé.

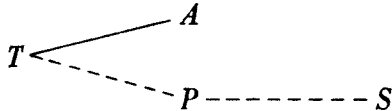
C tem a seu favor um título aquisitivo do direito. Mas esse título nada vale, qualquer que seja a resposta a dar aos problemas enunciados anteriormente, se *A* invocar a usucapião, por ter já passado o prazo necessário para ela.

2) *A* apossou-se de um prédio alheio e passou a explorá-lo. Anos depois um terceiro, *B*, conseguiu que o conservador inscrevesse em seu favor a propriedade e a seguir vende a *C*, de boa fé. Aqui temos de distinguir conforme passou já ou não o tempo necessário para a usucapião. Se passou, *A* pode invocá-la, e *C* nada lucrará com o registo. Se não passou, *C* é o verdadeiro proprietário, e a *A* resta apenas a posse, enquanto *C* não reivindicar o prédio.

(22) Note-se que o exemplo dado se reporta a uma invalidade de registo, e não a uma invalidade substantiva. Em relação a ele, há a solução expressa do art.º 85.º.

(23) Como resulta cabalmente do art.º 7.º/2, a).

3) Consideremos agora hipóteses de dupla alienação. *T* vende a *A*, que não registou; anos depois, aproveitando-se dessa circunstância, *T* vende a *P*, que está de boa fé e regista.



Em princípio, *P* será o proprietário da coisa; mas tudo depende de saber se passou já ou não o prazo necessário para a usucapião em benefício de *A*. Se passou, a aquisição aparente e registada de nada vale a *P*; se não passou, então *P* é o verdadeiro proprietário.

A posse necessária para permitir a invocação da usucapião não precisa de ser formal^(*). Só se pergunta se o sujeito possuiu, e não se possuiu formalmente, no todo ou em parte. No exemplo dado, suponhamos que *P* não reivindicou o prédio a *A* e que por isso se vem a completar o prazo para usucapião. *A* pode então já excepcionar com a usucapião; a aquisição por *P* vem a ser superada por esta forma originária de aquisição. Isto de harmonia com o carácter abstracto da posse; os efeitos da posse são invocáveis, quer pelo possuidor formal, quer pelo possuidor causal. Não se compreendia que ao verdadeiro titular fossem recusados meios que ao possuidor formal são facultados.

A usucapião a que fazemos referência é uma usucapião como qualquer outra: os seus requisitos são os gerais, que conhecemos já. Não há por isso que falar de uma figura particular da *usucapio contra tabulas*.

Nomeadamente, a usucapião pode dar-se, não só por efeito de sucessão como até de acessão de posses. Aquele que invoca a usucapião pode juntar à sua a posse dos antecessores. Utilizando ainda o esquema anterior, *A* pode invocar inclusivamente a posse de *T* para concluir pela verificação da usucapião.

(*) Cfr. os nossos *Direitos Reais* cit., n.º 125, II.

Mas, se os princípios da usucapião favorecem aqui a situação do titular verdadeiro, por outro lado limitam significativamente essa protecção. A posse prescricional deve ser uma posse efectiva⁽⁵⁶⁾. Portanto, mesmo que *A* tenha adquirido há longos anos, pode ver-se preterido em consequência da actuação constitutiva do registo, se efectivamente não exerce; pelo contrário, pode a aquisição ter-se dado há muito pouco tempo que, se *A* exercer efectivamente, logo estará em condições de invocar a posse anterior de *T*.

14. *Conclusão.*

Eis-nos pois no final do que supomos poder apresentar — apesar de todas as perplexidades dos intérpretes portugueses — como o sistema português dos efeitos da inscrição.

Em resumo, verificámos que o registo pode desempenhar várias funções. O seu efeito fundamental é porém o de confirmar os direitos adquiridos, que estão sujeitos à resolubilidade. Esta verifica-se em consequência duma aquisição aparente por terceiro que confiou na situação registal desconforme com a realidade substantiva e regista essa pseudo-aquisição.

Na medida em que permite adquirir direitos por quem não era o verdadeiro titular, o registo tem efeito constitutivo verdadeiro e próprio — é um elemento do facto constitutivo daqueles direitos.

O direito português afastou-se assim dos sistemas italiano e francês, em que o registo é o elemento que permite preferir entre os beneficiários de duplas disposições, pelo mesmo sujeito, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa. Fez bem, porque assim se leva até ao fim o princípio da concensualidade, pois a aquisição não fica de qualquer forma condicionada por um elemento exterior; e fez bem, enquanto introduziu o princípio da protecção da aparência jurídica e da aquisição na sequela dessa aparência, que é essencial para o tráfego jurídico imobiliário.

(56) Nossos *Direitos Reais* cit., n.º 161, II.

A protecção da aparência jurídica não vigora porém de modo absoluto. Por um lado, porque o sistema português é um sistema de transição, e de transição sob muitos pontos de vista: de transição da facultatividade para a obrigatoriedade, do sistema francês para o sistema de garantia do tráfego, etc.. Tudo isto impede que as grandes linhas apareçam com nitidez.

Mas a protecção da aparência jurídica não é também um princípio absoluto, porque não consubstancia os valores que devem ser considerados fundamentais. Está historicamente ligada às preocupações de garantia de operações financeiras sobre a terra, porque foram estas que fomentaram o desenvolver dos registos na sua fisionomia moderna. Maior densidade humana tem porém a ligação efectiva da pessoa ao bem, que se traduziu dentro do nosso sistema jurídico pelo primado da usucapião.

Portanto, por maior que seja a antiguidade do registo, o titular inscrito nada poderá contra a usucapião, *ultima ratio* na solução dos conflitos entre pretendentes a direitos reais incompatíveis. A usucapião é pois o fundamento primário dos direitos reais na ordem jurídica portuguesa.

NOTA — Este trabalho reproduz, com algumas alterações, o que apresentámos ao II Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Madrid de 30 de Setembro a 5 de Outubro de 1974. Pareceu-nos de interesse a sua publicação, dada a quase total ausência de investigações sobre a actuação substantiva do registo predial português, não obstante a quotidiana intervenção deste na sequência das transacções sobre imóveis.