

## **Breves notas sobre a presunção de verdade e titularidade no sistema registal português, o acórdão de uniformização de jurisprudência nº 1/2017 e a necessidade de programar o futuro do Registo Predial em Portugal**

*Mónica Jardim<sup>1</sup>*

*1. As presunções iuris tantum derivadas do assento registal definitivo.* — O Código de Registo Predial estatui que *o registo definitivo constitui presunção* não só de que *o direito existe*, tal como consta do respectivo assento (v.g., extensão, limites, condições, etc.), mas, ainda, *de que pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define*.

Por força destas presunções, o titular registal, por um lado, não carece de alegar e provar factos demonstrativos da existência, validade e eficácia do direito registado, nem factos pertinentes à qualificação, conteúdo e amplitude do referido direito. E, por outro, não necessita de alegar e provar que tal direito lhe pertence<sup>2-3</sup>.

Por conseguinte, o titular registal está legitimado para actuar no tráfico e no processo como titular do direito, bastando-lhe, para tal, apresentar o comprovativo do registo.

Trata-se de presunções ilidíveis (cfr. o art. 350.º do Código Civil), mas com um enorme alcance prático: quem quiser demonstrar o contrário é que tem o ónus da prova e, se quiser obter o cancelamento do respectivo registo, há-de impugnar judicialmente o

---

<sup>1</sup> *Doutora em Direito, Professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Presidente do Centro de Estudos Notariais e Registais, Membro e Investigadora do Instituto Jurídico da FDUC.*

<sup>2</sup> Cfr. os arts. 10.º e 13.º do actual Cód.Reg.Pred..

<sup>3</sup> Refira-se que o Código de Registo Predial não consagra, ao contrário do que ocorre, por exemplo, em Espanha, a presunção de que o titular registal exerce posse nos termos do direito inscrito. Nem a presunção, para efeitos da usucapião, de que o titular registal possuiu de forma pública, pacífica, ininterruptamente e de boa fé, durante o tempo de vigência do assento. Nem, por fim, a presunção da extinção do direito caso ocorra o cancelamento do respectivo assento.

Acresce que o Código de Registo Predial continua sem consagrar, ao contrário do que ocorre também em Espanha, a presunção de que o titular registal exerce posse nos termos do direito inscrito.

facto jurídico inscrito, invocando a sua inexistência ou invalidade, uma vez que uma vez que das referidas presunções decorre a “*vigência protegida do assento inexacto*”<sup>4-5</sup>.

Segundo tese defendida por parte da doutrina portuguesa, o assento registal apenas gera as referidas presunções quando os direitos inscritos efectivamente existem no plano substantivo.

Não sufragamos esta posição, pois, na nossa perspectiva, a mesma não tem qualquer fundamento.

Senão vejamos, as presunções decorrentes da inscrição registal definitiva encontram o seu suporte, no nosso sistema, tal como nos restantes, na consagração do princípio da legalidade no seu sentido mais amplo, ou seja, *como controlo de legalidade de forma e de fundo dos documentos apresentados, tanto por si sós, como relacionando-os com os eventuais obstáculos que o Registo possa opor ao assento pretendido*<sup>6</sup>. De facto, nos sistemas registais em que os assentos só podem ser realizados após o cumprimento do princípio da legalidade em sentido amplo, encontra-se justificada a particular força probatória que lhes é reconhecida. Ao invés, os sistemas registais que consagram o princípio da legalidade enquanto mero controlo formal dos títulos não podem, mesmo por via da presunção, atestar a existência do direito na esfera jurídica do titular aparente.

Sendo esta a explicação para a existência das presunções registais, segundo o nosso entendimento, uma vez publicitado definitivamente o direito e enquanto a inscrição permanecer em vigor, o respectivo titular registal beneficia das presunções

---

<sup>4</sup> A expressão é de PAU PEDRÓN, *Elementos de Derecho Hipotecario*, Madrid, Comillas, 2003, p. 49.

<sup>5</sup> Recordamos que, de acordo com o previsto no art. 10.º do Cód.Reg.Pred., os efeitos do registo extinguem-se por caducidade ou cancelamento e, segundo o estatuído no art. 13.º do mesmo diploma legal, os registos apenas “são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou *de decisão judicial transitada em julgado*.” (O itálico é nosso.)

O n.º 1 do art. 8.º do Cód.Reg.Pred. português estatuiu que os factos comprovados pelo Registo não podiam ser impugnados em juízo sem que simultaneamente fosse feito o pedido de cancelamento do registo.

Actualmente, a impugnação judicial de factos registados faz presumir o pedido de cancelamento do respectivo registo (cfr. o n.º 1 do art. 8.º do Cód.Reg.Pred., alterado pelo Decreto-Lei n.º 116/2008 de 4 de Julho).

<sup>6</sup> De acordo com este princípio, o conservador português deve pronunciar-se sobre a viabilidade do pedido de registo à luz das normas legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriormente lavrados. Devendo, para tal, apreciar: a identidade entre o prédio a que se refere o acto a registar e a correspondente descrição; a legitimidade dos interessados; a regularidade formal dos títulos referentes aos actos a registar; a validade dos actos contidos nesses títulos (cfr. art. 5.º do Cód.Reg.Pred. de 1967 e art. 68.º do actual Cód.Reg.Pred.).

ilidíveis previstas no Cód.Reg.Pred, mesmo quando não seja, nem nunca tenha sido, titular de tal direito.

## 2. O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017<sup>7</sup>

O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017 pronunciando-se sobre a questão jurídica de se saber: “perante o caso de duplicação de descrições prediais e linhas de registo incompatíveis, qual o valor a atribuir ao registo derivado do acto mais antigo?” – uniformizou jurisprudência nos seguintes termos:

*“Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”.*

Deste modo, o Aresto sufragou a tese do acórdão recorrido e afastou-se da posição adoptada pelo acórdão fundamento – o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23/02/2012 –, nos termos da qual: *“constatando-se uma concorrência de presunções derivadas do registo predial, deve prevalecer a que derivar do acto de registo mais antigo, valendo para o efeito a data de apresentação a registo ou, tendo a mesma data, o respectivo número de ordem.”*

Concordamos na generalidade com o Aresto e respectiva fundamentação, uma vez que, em caso de duplicação (total ou parcial)<sup>8</sup> de descrições e consequente incompatibilidade de situações

<sup>7</sup> Acórdão proferido no processo n.º 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A e publicado no DR, 1.ª Série, n.º 38, de 22 de Fevereiro de 2017.

<sup>8</sup> A *duplicação total* de descrições ocorre quando a descrição de um mesmo prédio é repetida na íntegra. Já a *duplicação parcial* de descrições existe quando determinada porção de terreno, no sistema registal, é simultaneamente descrita autonomamente enquanto prédio sob determinado número e como parte da descrição de outro prédio.

O Código do Registo Predial (Cód.Reg.Pred.) apenas prevê expressamente a duplicação total (cfr. art. 86.º), estatuinto:

“1 – Quando se reconheça a duplicação de descrições, reproduzir-se-ão na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas.

2 – Nas descrições inutilizadas e na subsistente far-se-ão as respectivas anotações com remissões recíprocas.”

Mas, verificada a duplicação parcial, o Conselho Consultivo do IRN (anterior Conselho Consultivo da DGRN) tem entendido que o conservador deve de imediato proceder oficiosamente às correspondentes anotações às respectivas descrições prediais, porquanto «o mínimo que se deverá exigir da publicidade registal é que aquelas anomalias fiquem a constar ao nível descritivo». No entanto, para além disto, considera que nada mais pode ou deve fazer o conservador para corrigir o erro ou sanar a causa da duplicação. Isto porque, a disciplina que o art. 86º do Cód.Reg.Pred. gizou para a duplicação total de descrições prediais não pode ser aplicada à duplicação parcial de descrições, uma vez que, desde logo, à que actuar em conformidade com o princípio da especialidade dos direitos reais, que impede a

tabulares, não temos dúvidas que a resolução do conflito não pode ser atingida mediante recurso aos princípios da prioridade e ao princípio do trato sucessivo mas, apenas e só, pela aplicação dos princípios e regras de direito substantivo.

Passamos, de seguida, a justificar a nossa posição.

O Sistema Registral Português, desde a Lei Hipotecária de 1863, é – como todos os sistemas registrais mais desenvolvidos – um sistema de fôlio real, ou seja, é organizado em torno do imóvel – que deve ser individualizado com a máxima exactidão, de acordo com o princípio da especialidade física<sup>9</sup> – e não pelo nome dos proprietários, como ocorre nos sistemas de fôlio pessoal.

Porque assim é, naturalmente, as duplicações de descrições foram sempre muitíssimo criticadas, pois frustram os fins de certeza e segurança do registo, uma vez que sobre o mesmo prédio podem incidir diversas e opostas situações jurídicas<sup>10</sup>.

Havendo repetição da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, obviamente, a fiabilidade do sistema de registo é posta em causa pois, como é evidente, o verdadeiro problema que existe por detrás da dupla descrição trata-se da publicidade por parte do Registo de uma situação contraditória acerca da propriedade de um imóvel: publicita-se que duas pessoas distintas são proprietárias do mesmo imóvel no mesmo momento.

---

constituição de direitos reais sobre coisas que não estejam juridicamente individualizadas. (*Vide* Pareceres proferidos no processo R.P. 50/2003 DSJ-CT do Conselho Técnico da então DGRN, *Boletim dos Registos e do Notariado*, 7/2003, p. 6 e ss. e no processo R.P. 206/2010 SJC-CT do Conselho Consultivo do IRN. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-206-2010-sjc-ct/>).

Em resumo, constatada uma duplicação, no que diz respeito à técnica registral, inutilizar-se-á uma das fichas sendo a duplicação total ou far-se-á as anotações recíprocas, sendo parcial. Deste modo fica patente nas tábuas a indefinição e incerteza, alertando-se terceiros.

<sup>9</sup> O fôlio de cada prédio é uma espécie de «conta corrente» do mesmo, onde se pode recolher, para além dos dados físicos do imóvel, as suas diversas transmissões, bem como os direitos reais, diversos da propriedade, que sucessivamente se constituam.

<sup>10</sup> Refira-se, no entanto, que as principais causas das duplicações totais ou parciais estão, há muito, perfeitamente identificadas.

A saber:

- a forma insuficiente como são feitas as descrições, em virtude do modo como se inscrevem e alteram prédios nos serviços de finanças (quer na matriz rústica quer urbana), que em conjunto com a declaração do interessado serve de base ao conteúdo da descrição, sem que se proceda a um controlo sobre a existência efectiva do imóvel e suas características;

- a facilidade com que se admite a abertura de novas descrições sempre que se pretenda inscrever uma penhora, uma acção judicial, a aquisição por via sucessória ou a aquisição com base na invocação de usucapião.

Acresce que, a inexistência ou insuficiência do cadastro dos bens, o fim da competência territorial dos serviços de registo, a recente reorganização administrativa das freguesias com a substituição de matrizes, etc., agravaram a possibilidade de duplicação. (Neste sentido *vide* *Lúisa Clode*, *Descrições Duplicadas — Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência* n.º 1/2017.

Ora, tendo em conta que só pode existir um *ius in re* sobre determinada coisa na medida em que seja compatível com outro direito real que a tenha por objecto, ou na medida em que não seja excluído por força de um prevalecente ou pré-existente *ius in re*<sup>11</sup> e, ainda, a impossibilidade de sobre a mesma coisa incidirem dois diversos direitos de propriedade, ocorrendo a duplicação da descrição de um mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, repetimos, não pode assumir relevância o princípio da prioridade registal, nem o princípio do trato sucessivo e as presunções registais, apesar de, na nossa perspectiva, estas não serem destruídas, mas ficaram suspensas, até à decisão do conflito.

Vejamos com mais pormenor, tendo sempre presente que o verdadeiro problema que existe por detrás da dupla descrição se trata da publicidade dada pelo Registo de que duas pessoas distintas são proprietárias do mesmo imóvel no mesmo momento.

***2.1. Da irrelevância do princípio da prioridade registal, do princípio do trato sucessivo e das presunções derivadas do registo, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes***

***A) Da irrelevância do princípio da prioridade registal, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes***

A regra da prioridade registal é, em geral, entendida pela doutrina no seguinte sentido: o direito publicitado pela inscrição prevalece em face de outro publicitado posteriormente.

Esta regra, diz-se, determina a exclusão do direito totalmente incompatível que seja posteriormente registado (ou posteriormente apresentado a registo) ou a graduação

---

<sup>11</sup> A propósito do concurso de direitos reais, ou da impossibilidade do concurso, *vide*, entre outros: ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, Coimbra, Centelha, 1977, p. 226 e ss.; HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p. 90 e ss., esp. nota 98.

dos direitos sempre que a tutela do direito primeiramente registado não implique necessariamente a exclusão do direito posteriormente registado<sup>12</sup>.

Pois bem, concordamos completamente com o afirmado no Aresto, nos termos do qual: primeiro, o princípio da prioridade refere-se “às inscrições que forem lançadas na mesma descrição do prédio, pressupondo, por conseguinte, que foi respeitada a pedra angular do registo, a existência de uma descrição para cada prédio (n.º 2 do artigo 79.º do Código do Registo Predial) susceptível de o identificar.”; segundo, “a prioridade a que se atende no artigo 6.º é a prioridade das inscrições no mesmo registo, mas não a prioridade das descrições, não constituindo a prioridade na data da descrição critério adequado para resolver os problemas.”; por fim, “se a solução resultasse da aplicação simples e literal do artigo 6.º e do princípio da prioridade no registo então mal se compreenderia a solução provisória e cautelosa do n.º 1 do artigo 86.º do Código do Registo Predial.

E acrescentamos: quando aquele que beneficia de um registo definitivo prioritário, efectivamente, não haja adquirido o direito, em virtude de um vício no negócio em abstracto produtor de efeitos reais, a regra da prioridade registal, em princípio, nada vale. Tal fica a dever-se ao facto de, no sistema jurídico português – tal como nos restantes sistemas jurídicos europeus de *civil law* –, o registo não ser condição suficiente para que ocorra a mutação da situação jurídico-real existente. Ou seja, à circunstância de a inscrição registal, por si só, não conduzir à aquisição do direito e, consequentemente, não poder atribuir oponibilidade a um direito que não chegou a surgir na esfera jurídica do titular registal.

---

<sup>12</sup> Saliente-se que, na nossa perspectiva, este princípio ou regra nada acrescenta à oponibilidade *erga omnes* que deriva ou é consolidada com a inscrição registal, não lhe devendo ser reconhecida eficácia substantiva autónoma.

Na verdade, é a natureza do direito real – cuja oponibilidade foi *erga omnes* consolidada ou obtida – que em certos casos torna incompatível a sua coexistência com outro direito posterior e, em outros casos, faz com que a compatibilidade com o direito posterior seja limitada, pois, só pode existir um direito real sobre determinada coisa na medida em que seja compatível com outro direito real que a tenha por objecto, ou na medida em que não seja excluído por força de um prevalecente ou pré-existente *ius in re*.

Sublinhe-se, no entanto, que também quanto aos factos jurídicos aquisitivos de direitos reais não sujeitos a registo, por vezes, se afirma que a prioridade cronológica ou o princípio *prior in tempore potior in iure* serve de critério para resolver o problema da concorrência ou da colisão de direitos, produzindo um efeito de prevalência/exclusão (se os direitos forem incompatíveis) ou de preferência (se a coexistência for possível). E, na realidade, a prevalência ou prioridade de um direito real em face de outro posteriormente constituído ou em face de um direito de crédito (mesmo que anteriormente constituído) não é mais do que uma consequência da oponibilidade *erga omnes* do direito real.

Efectivamente, não basta obter com prioridade a inscrição de um facto jurídico para o fortalecer definitivamente em face do verdadeiro titular do direito. A “protecção” que o primeiro inscrito recebe do registo é transitória, fugaz, se o facto jurídico não tiver a virtualidade de produzir os efeitos *erga omnes* que o registo passa a publicitar, salvo se o primeiro inscrito for considerado um terceiro para efeitos do art. 5 do Cód.Reg.Pred..

Ora, como se sabe, terceiros para efeitos do art. 5 do Cód.Reg.Pred. são apenas aqueles que tenham adquirido, de um autor comum, direitos incompatíveis entre si. Só nesta hipótese é que ambos podem ter adquirido do “verdadeiro” titular<sup>13</sup>.

Do exposto resulta que, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, se os interessados não houverem adquirido de um mesmo autor, o art. 5.º do Cód.Reg.Pred. é inaplicável e o art. 6.º do mesmo diploma legal não pode assumir qualquer relevância na resolução do conflito<sup>14</sup>. Titular do direito será aquele que o houver adquirido do *ex-dominus*, nunca o que tiver adquirido do *non dominus*, mesmo que primeiro tenha obtido a inscrição registal.

Por fim, segundo o nosso entendimento, mesmo no caso de os interessados serem titulares de direitos registados definitivamente, incompatíveis, adquiridos do mesmo causante e sobre a mesma coisa, *se esta tiver sido indevidamente objecto de duas descrições registais* e tal tenha possibilitado a existência de registos incompatíveis, o “conflito” não pode ser solucionado pelo art. 5.º do Cód.Reg.Pred.. Neste caso, em virtude da duplicação das descrições, as regras do registo, a final, não serão aplicáveis, sendo irrelevante, portanto, o princípio da prioridade registal e resolvendo-se o conflito através do direito substantivo<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> E, ainda assim, rigorosamente, só o primeiro adquiriu do verdadeiro titular; uma vez que, tendo o autor comum transmitido ou onerado o seu direito ao primeiro adquirente por mero efeito do contrato, por força do princípio da consensualidade, logicamente que o segundo acto de disposição já padece de uma ilegitimidade: o “verdadeiro” titular já o não era em virtude da anterior disposição válida. Mas é esta, e só esta, a hipótese de ilegitimidade que o art. 5.º “supre”. Isto porque, valendo no sistema jurídico português o princípio da causalidade e não tendo, obviamente, o registo eficácia sanante dos vícios do negócio em que participa o próprio titular registal, dois sujeitos, não sendo partes ou herdeiros das partes de um facto aquisitivo comum, só podem arrogar-se simultaneamente a titularidade de direitos sujeitos a registo, sobre a mesma coisa, se o facto aquisitivo de cada um for válido e eficaz, abstraindo do facto aquisitivo do outro.

<sup>14</sup> Apenas no caso de conflito entre titulares de direitos registados definitivamente, incompatíveis, adquiridos do mesmo causante e sobre a mesma coisa (descrita no registo só uma vez), o conflito será solucionado pelo art. 6.º do Cód.Reg.Pred.).

<sup>15</sup> Sobre uma hipótese deste tipo *vide* o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21 de Abril de 2009, [on-line] consultado em 5 de Maio de 2011. Disponível: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>, em cujas conclusões se pode ler:

*B) Da irrelevância do princípio do trato sucessivo e das presunções derivadas do registo, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflitantes*

De acordo com o princípio do trato sucessivo, o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã.

Enquanto pressuposto do processo registal que impõe a sequência linear e contínua dos factos inscritos, o trato sucessivo visa ser o reflexo tabular da regra *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* que domina a aquisição derivada.

Mas o princípio do trato sucessivo não se restringe à aquisição derivada, nem sequer se justifica como princípio de direito substantivo. *O trato sucessivo vai buscar, antes, as suas raízes e os seus fundamentos ao princípio da prioridade do registo e às presunções que do registo derivam para o respectivo titular*, pois, como a lei estabelece que o registo faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito, não pode dispensar a intervenção deste para a realização de um registo posterior que colida com o seu<sup>16</sup>.

Consequentemente, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflitantes, não sendo razoável utilizar o critério cronológico ou o princípio da prioridade para determinar qual das presunções se deve manter – uma vez que, como já referimos, um dos direitos de propriedade só tabularmente se apresenta como válido e esse pode, perfeitamente, ser o

---

“f) No caso de duplicação de inscrições imputável à Conservatória do Registo Predial, e reportando-se cada uma das escrituras de compra e venda a diferentes identificações registrais, tratou-se de negociar prédios tabularmente distintos, embora fisicamente o mesmo, já que o objecto do registo inclui a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, traduzida na descrição predial (art. 68.º CRP).

g) Sob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como a publicidade e segurança estática e dinâmica, e se ambos os compradores cumpriram os deveres registrais fazendo inscrever provisoriamente as aquisições a recaírem em diferentes inscrições, nenhum deles deve beneficiar da eficácia dos registos, deixando de valer a regra do n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial para prevalecerem as normas do direito substantivo relativas à venda de coisa alheia.” (Sublinhámos.)

<sup>16</sup> Enquanto pressuposto do processo registal que impõe a sequência linear e contínua dos factos inscritos, o trato sucessivo é, de algum modo, o reflexo tabular do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* que domina a aquisição derivada. (A propósito do princípio do trato sucessivo, vide: EDUARDO DOS SANTOS, *Do princípio do trato sucessivo*, Regesta, Ano XII, Abr.-Jul., 1991, n.º 2, p. 29 e ss.; MÓNICA JARDIM, *Efeitos decorrentes do registo da penhora convertido em definitivo nos termos do artigo 119.º do Código do Registo Predial*, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 9, Jan./Mar. 2005, p. 28-29; SILVA PEREIRA, *Trato Sucessivo*. Disponível: [www.fd.uc.pt/cenor/public.html](http://www.fd.uc.pt/cenor/public.html)).



primeiro inscrito –, também não é plausível afirmar que deve prevalecer o interessado que se integre no trato sucessivo mais antigo<sup>17</sup>.

Consequente e inevitavelmente – não sendo aceitável continuar a reconhecer eficácia a ambas as presunções e, assim, a reconhecer que existem, sobre a mesma coisa, dois direitos de propriedade, além do mais, porque tal implicaria admitir que nada poderia obstar ao desenvolvimento de um trato sucessivo relativamente a um direito inexistente –, a solução a adoptar tem necessariamente de passar por considerar que a eficácia de todas as presunções, enquanto o conflito de direito substantivo não for resolvido, fica suspensa.

Precisamente por isso, defendemos que os actos de registo subsequentes que tiverem por objecto o imóvel cuja descrição já se constatou estar duplicada (total ou parcialmente) apenas poderão ser registados por dúvidas, até o esclarecimento ou definição da situação jurídica. Isto porque, só assim o Registo deixará de estar incólume à situação existente e revelará, na medida possível, que sobre o mesmo imóvel não podem existir validamente dois direitos de propriedade conflituantes<sup>18</sup>.

Em suma, “na pendência da duplicação de tais situações jurídicas, o sistema não está em condições de envolver a tutela dos interesses daqueles que fundam os seus actos na realidade registal e, portanto, acha-se comprometido na sua função e na eficácia e funcionamento dos seus princípios”<sup>19-20</sup>.

---

<sup>17</sup> Por isso no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência se pode ler: “não está afastada a possibilidade de ser um dos titulares que consta do trato sucessivo mais antigo quem criou a duplicação da descrição” e o facto de que uma inscrição ser mais antiga que outra “não implica necessariamente que a primeira seja o reflexo no registo da verdade extra registal e que a segunda represente sempre a fraude ou o erro constitutivos da dupla descrição”.

<sup>18</sup> No mesmo sentido *vide* o voto de vencido elaborado no Parecer proferido no processo R.P. 67/2010 SJC-CT do Conselho Consultivo do IRN. Disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-67-2010-sjc-ct/>.

<sup>19</sup> Cfr. o voto de vencido elaborado no Parecer proferido no processo R.P. 67/2010 SJC-CT do Conselho Consultivo do IRN. Disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-67-2010-sjc-ct/>.

<sup>20</sup> Como já se referiu, a lei apenas prevê a duplicação total e, por isso, só para esta impõe uma actuação aos conservadores: a reprodução na ficha de uma delas dos registos em vigor nas fichas das restantes, as quais se inutilizam, anotando-se em todas a circunstância de se encontrarem duplicadas (cfr. art. 86.º do Cód.Reg.Pred).

Tal disposição legal apenas visa fazer cessar a duplicação total, pois o seu cumprimento nada resolve quanto à incompatibilidade dos efeitos dos registos preexistentes nas diversas fichas – os quais passam a coabitar o “espaço inscrito” da descrição “sobrevivente”. (As expressões entre aspas são do relator do Parecer proferido no processo RP 1/2016 STJSR-CC do Conselho Consultivo do IRN, disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2016/cc-publicacoes-de/>).

Ora, competindo ao conservador determinar a existência de descrições duplicadas, quer total quer parcialmente, pode surgir a questão de se saber se o conflito de fundo não pode ser resolvido por ele (conservador) num processo de rectificação.

### 3. Necessidade de programar o futuro do Registo Predial em Portugal

Em face de todo o exposto, não se pode deixar de reconhecer que, por vezes, talvez demasiadas vezes, não encontramos em sede registal qualquer solução tranquilizadora para os cidadãos.

O que, inevitavelmente, nos conduz a afirmar que, se o Estado Português tem um Registo Predial para garantir a segurança do comércio jurídico e, na prática, os agentes económicos podem ter motivos para duvidar, algo está mal.

Recordamos que o documento Directriz sobre a Administração do Território, da Comissão para a Europa das Nações Unidas, de Agosto de 2006, considerou que o sistema ideal de Registo deve consagrar o princípio do espelho, o princípio da cortina e o princípio da garantia (*the mirror principle, the curtain principle, the insurance principle*), segundo os quais, respectivamente, o registo deve reflectir fielmente a realidade, deve bastar a consulta do registo (sem necessidade de fazer averiguações extraregistais) e o registo deve garantir a exactidão do que publica<sup>21</sup>.

Porque assim é, não temos dúvidas em declarar que é tempo de parar para pensar e decidir o que se pretende do futuro Registo Predial em Portugal.

Ou seja, é tempo de, para quem tem poder para tal, tomar posição sobre a Política Registral que deve ser adoptada e executada.

---

Entendemos que não, de facto, subscrevemos na íntegra o afirmado no Parecer emitido no processo R.P. 57/2015 STJSR-CC do Conselho Consultivo do IRN, onde se pode ler: “de acordo com o art. 121.º do CRP, o processo de rectificação, enquanto via intrassistemática de reposição da regularidade registal, só poderá ser mobilizado para: 1) correcção de erros técnicos (art. 121.º, n. 5 do CRP); 2) suprimento da falta de trato sucessivo quando ainda não esteja registada a acção de declaração de nulidade (arts. 16.º e) e art. 121.º, n.º4 do CRP); 3) expurgação dos registos indevidamente lavrados que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do art. 16.º do CRP; ou 4) rectificação dos registos inexactos.” (Disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2015/cc-publicacoes-de/>.)

Portanto, e tal como também é perfeitamente explicitado no Parecer emitido no processo RP 1/2016 STJSR-CC do Conselho Consultivo do IRN, o processo de rectificação não pode ser utilizado para a “«regularização» (eliminação) do «problema» da duplicação de descrições” e, portanto, tal só poderá ocorrer pela via judicial. (Cfr. Parecer proferido no processo RP 1/2016 STJSR-CC do Conselho Consultivo do IRN. Disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2016/cc-publicacoes-de/>.)

<sup>21</sup> Cfr. *Land Administration Guidelines, II, The legal framework. C. Deeds registration and title registration*, [on-line] consultado em 10 de Agosto de 2006. Disponível: <http://www.unecce.org/env/hs/wpla/docs/guidelines/ch2-sub3.html>.

Designadamente:

— Deve se mantido o Sistema Registral português ou, ao invés, deve adoptar-se o sistema de Seguro de títulos ou mesmo Blockchain sem qualquer intervenção dos Conservadores?

— Mantendo-se o Sistema Registral, a quem deve ser atribuída competência para lavrar os registos? Deve ou não ser exigida formação jurídica especializada?

— Deve ser mantida a obrigatoriedade do registo? Se a resposta for afirmativa, não deverá ser alterada a sanção para a falta de cumprimento da obrigação?

— Devem, ou não, ser reconhecidos mais efeitos substantivos ao Registo Predial?

— O Sistema registral português deve, ou não, passar a conceder uma forte protecção aos terceiros, consagrado o princípio da fé pública registal em sentido rigoroso<sup>22</sup>?

---

<sup>22</sup> A fé pública registal em sentido rigoroso, como se sabe, é o princípio segundo o qual, a favor de terceiros de boa fé, o conteúdo dos livros do Registo é íntegro e exacto, ainda que seus assentos não correspondam à realidade jurídica extra-registal. Este princípio protege, assim, os terceiros que confiaram no conteúdo registal, desde que preencham as restantes condições exigidas pela lei.

O princípio de fé pública registal impede, em relação aos terceiros de boa fé e titulares registais, a prova do facto contrário ao constante do Registo, garante-lhes a existência, a extensão e a titularidade dos direitos reais registados e, portanto, assegura-lhes a manutenção da sua aquisição.

Em resumo, para o terceiro, que preencha os requisitos impostos por lei, para beneficiar do funcionamento do princípio da fé pública registal, *a inscrição vale título*

Tal não implica que o negócio real em que interveio o seu *dante causa* não possa ser declarado inexistente, nulo, ser anulado ou desprovido de eficácia, pois a inscrição, apesar de, nestes sistemas, gerar a presunção de que o Registo é exacto e íntegro a favor do titular registal, não “sana” os vícios ou limitações dos actos ou negócios inscritos. Significa, no entanto, que a referida inexistência, nulidade, anulação, *etc.* não será dotada de eficácia retroactiva real plena e que, conseqüentemente, não prejudicará o terceiro que adquiriu, cumprindo os requisitos estabelecidos na lei, permanecendo este, portanto, como titular do direito.

Por outro lado, tal também não impede que o registo, lavrado a favor do *dante causa*, que padeça de vícios intrinsecamente registais, possa ser declarado nulo ou rectificado, mas implica que a declaração de nulidade ou rectificação de tal registo intrinsecamente viciado não afecte a posição jurídica do terceiro. (*Vide, entre outros, Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial —Terceiros para Efeitos do Registo, 2.ª Ed., Almedina, 2015, p. 142 e ss.*)

Sublinhe-se, por fim, que a consagração do princípio da fé pública registal não favorece apenas os terceiros. De facto, a maior segurança do tráfico por si gerada interessa também àquele a quem efectivamente pertence o direito. Isto porque a segurança do tráfico é uma modalidade de actuação da segurança jurídica e, por conseguinte, uma modalidade de protecção do direito, porquanto uma das formas de proteger o titular é valorizando e, assim, facilitando a transmissão do seu direito. (A este propósito *vide (Vide, entre outros, MÉNDEZ GONZÁLEZ, Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario, p. 571 e ss.; idem, De la Publicidad Contractual a la Titulación*

— Caso seja adoptado o princípio da fé pública registal e, assim, o Sistema Registral passe a conceder uma forte tutela a terceiros, previamente serão eliminados ou, pelo menos, substancialmente reduzidos os obstáculos que actualmente o impedem de ser um sistema exacto? Nomeadamente: a facilidade com que se admite a abertura de novas descrições sempre que se pretenda inscrever uma penhora ou uma acção judicial; a inexistência de qualquer controlo da titularidade do direito em caso de falecimento, desde que os prédios não estejam registados na Conservatória; o enorme número de registos lavrados com base em justificações de direitos que são o continente de falsas declarações<sup>23</sup>.

— Para quando a constituição do cadastro multifuncional de todos os prédios (rústicos e urbanos) incluindo os do Estado que? Após a execução do cadastro multifuncional, como vai ser assegurada a sua conservação/actualização?

---

*Registral*, Pamplona, DAPP, 2008; Mónica Jardim, *Efeitos Substantivos do Registo Predial —Terceiros para Efeitos de Registo*, nota 287 e a bibliografia aí referida.

<sup>23</sup> Cumpre recordar que um sistema registal que assegure em absoluto os direitos que publicita, porque afasta o princípio *nemo plus iuris in alium transferre potest* e o princípio *resoluto iuris dantum resoluto ius accipiens*, acaba por privar o verdadeiro titular do seu direito. De facto, se *A*, que compra o prédio a *B* (pessoa que o registo publicita como proprietário e afinal não o é), se torna dono do prédio, isto só sucede à custa do verdadeiro proprietário que se verá despojado do seu direito. Do mesmo modo, se *A* (pessoa que o registo publicita como proprietário do prédio *x* e afinal não o é), constitui a favor de *B* uma hipoteca que onera o referido prédio e este se torna efectivamente credor hipotecário, isto só sucede à custa do verdadeiro proprietário que verá onerado o seu direito e poderá ser dele privado no âmbito de uma acção executiva.

Consequentemente, a referida protecção só deve ser concedida quando, previamente, o ordenamento jurídico haja criado um conjunto de condições que reduza, ao mínimo, a possibilidade de tal efeito “expropriatório” vir a ocorrer – uma vez que só assim se evita o colapso do sistema registal. Em resumo: a referida protecção supõe que a arquitectura organizacional e a gestão do sistema registal sejam, praticamente, à prova de erros. Uma vez que, se houver um volume de erros relevante, o número de “expropriações” tornar-se-á intolerável e o sistema entrará em colapso.