



Descrições Duplicadas

- Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017 -

I. Introdução

II. Evolução legislativa recente

III. A duplicação de descrições

IV. Causas da duplicação de descrições

V. Efeitos da duplicação de descrições

VI. Resolução da duplicação de descrições

VII. Conclusões

Porto, 30 de Novembro de 2017

Luisa Clode

- Conservadora do Registo Predial no Funchal

- Secretária Geral da Direcção da Associação Sindical dos Conservadores dos Registos

Descrições Duplicadas

Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017¹

I. Introdução

O registo “destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”² sendo enformado, entre outros, pelos princípios da prioridade, da especialidade, do trato sucessivo, da legalidade³ e da verdade⁴.

O valor intrínseco de um sistema de registo seguro e credível é considerado por diversas instituições, entre as quais o Banco Mundial, como uma das ferramentas mais importantes do funcionamento do mercado hipotecário e, conseqüentemente, do desenvolvimento económico e da paz social.

Segundo Fernando Mendez⁵, a crise financeira foi basicamente uma crise de confiança por se ter considerado que as garantias exigidas pelos procedimentos legais eram simples bloqueios que deviam ser simplificadas. *“O Estado de Direito e a economia de mercado são das maiores conquistas da humanidade, como demonstram os factos. São, além disso, conceitos incindivelmente unidos (...) economia de mercado significa contratação entre estranhos (...). O problema, no âmbito da contratação impessoal, é que dotar os direitos de segurança tem um custo (...) e a segurança jurídica só o estado pode oferecer, não o mercado (...).”*

Os registos são um eficaz instrumento de realização do Direito por contribuírem para alcançar um dos valores fundamentais da ordem jurídica, qual seja o do conhecimento e da certeza nas situações que, com efeitos reais, vão sendo constituídas. A contratação electrónica, impulsionada pela sociedade de informação, torna *indispensáveis* os registos públicos, pois é com base na sua existência e na fiabilidade garantida pelo Estado, que se oferece a necessária confiança aos contraentes.⁶ *“O perfeito conhecimento da situação jurídica dos objectos sujeitos a registo é absolutamente essencial à certeza e segurança do comércio jurídico de imóveis,*

¹ Publicado na I série do Diário da Republica de 22/02/2017

² Artº 1º do Código do Registo Predial, código a que se referem todas as normas citadas sem indicação em contrário

³ Artº 6º, 79º nº 2 (relativo à descrição) 91º nº 2 (relativo à inscrição), 34º nºs 1 e 2 (para a modalidade da inscrição prévia) e nº 4 (para a da continuidade das inscrições) e 68º nos termos do qual a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis (...) verificando-se especialmente a identidade do prédio, na parte que a este trabalho importa.

⁴ Artº 7º

⁵ “A Destruição da Confiança” Fernando Mendez, Professor em Direito na Universidade de Barcelona, Registrador da Propriedad em Espanha e Director de Relações Internacionais do Colegio de Registradores de Espanha.

⁶ J. A. Mouteira Guerreiro em “Temas de Registos e de Notariado” Editora Almedina, 2010

*segurança jurídica que actualmente subjaz a todo o ordenamento jurídico em que assenta um Estado de Direito*⁷

A Associação Bancos Hipotecários da Alemanha⁸ considerou que Portugal figura entre os países europeus que mais segurança garante à titularidade sobre imóveis assente no respectivo sistema registal.

Todavia, o sistema não é isento de falhas e a duplicação de descrições é, nas palavras do acórdão, *“um mal (...) já considerado o inimigo público nº 1 do registo, uma erva daninha que urge arrancar, uma das suas maiores patologias”* que tem de ser prevenida a todo o custo e reprimida por todos os meios.

A descrição predial, em que assenta a organização dos registos de fólio real, tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios. No respeito do princípio da especialidade, de cada prédio é feita uma descrição distinta⁹ com referência à qual se recolhem, inscrevem e publicitam os factos e direitos relativos ao prédio. O registo será nulo quando enfermar de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere.¹⁰

Como ensina Orlando de Carvalho¹¹, por via do princípio da especialidade ou da individualização não é possível que existam direitos reais sobre coisas genéricas. *“O direito real que incide sobre um prédio é distinto do que tem por objecto um outro.”*¹²

A duplicação de descrições atenta contra o conceito de direito de propriedade como *“poder directo, imediato e exclusivo sobre uma coisa”*¹³ e contra a própria razão de ser da existência de um sistema registal ao serviço da segurança e da confiança no comércio imobiliário, mediante a publicidade *de toda* a situação jurídica dos prédios.

II. Evolução legislativa recente

O Código do Registo Predial de 1929 estabelecia que a organização do sistema de registo *“assenta essencial e invariavelmente na identificação dos prédios sobre que recai a inscrição”* e que *“de cada prédio se fará uma distinta e separada descrição”*. Mais estabelecia como que uma *proibição* de duplicação de descrições dizendo que *“a descrição do mesmo prédio nunca se repetirá”* prevendo, porém, o texto legal, que quando aconteça repetir-se o *“Conservador, logo que a repetição for reconhecida, ligará as duas descrições com referência recíproca”* - artºs 214º, 217º e 221º.

⁷ Tribunal constitucional – Acórdão nº 345/2009

⁸ Trabalho apresentado por Andreas Luckow (Presidente), em conferencia organizada pela European Land Registry Association (ELRA) em Novembro de 2010, em Bruxelas - *“Land Register Disclosure Requirements and Protection of Trust with Security Rights over Real Property in European Comparison”*

⁹ Artº 79º nºs 1 e 2.

¹⁰ Artº 16º al. c)

¹¹ in “Direitos das Coisas”, Coimbra Editora

¹² J. A. Mouteira Guerreiro em https://ascr.pt/general_pages/post/18

¹³ Manuel Henrique Mesquita, “Direitos Reais” – Sumários das Lições - Coimbra

O Código de Registo Predial de 1967 (reformulado em 1969), na mesma linha, determina que “*de cada prédio levado a registo é feita uma descrição, distinta das demais*” estipulando que “*a descrição de um prédio nunca será cancelada, mas pode ser (...) inutilizada em virtude de circunstâncias supervenientes*” - artºs 148º e 157º. O texto de 1967 já dispunha de norma a versar especificamente sobre a “descrição duplicada” – artº 159º. Para além de prever, como na legislação antecedente, a ligação dos prédios repetidos por meio de referência recíproca, distingue de forma explícita duas situações: por um lado, quando não existia inscrição em vigor sobre uma das descrições esta será, desde logo, inutilizada; por outro lado, quando houver inscrição em vigor nas descrições duplicadas, só a requerimento de todos os interessados se pode inutilizar uma delas, lançando-se à margem da descrição subsistente as cotas de referência da inutilizada. Nas palavras de A. Catarino Nunes¹⁴ “*em tal caso, os registos, em vigor, passam a incidir sobre a descrição subsistente*” não passando a tradução tabular da inexactidão de um mero alerta, e, conseqüentemente, “*qualquer conflito de interesses só pode ser resolvido por via judicial*”.

No Código do Registo Predial em vigor, apesar do dever de qualificação determinar a verificação da identidade do prédio, existe apenas uma norma sobre a matéria da duplicação de descrições, insuficiente para resolver as diversas situações que podem ocorrer, como adiante se verá. Dispõe o artº 86º na redacção do Dec. Lei nº 533/99 de 11/12 que “*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.*”¹⁵

III. A duplicação de descrições

A lei não dá nenhuma definição de “*duplicação de descrições*”, mas o conceito resumir-se-á à “repetição” no sistema de registo, no todo ou em parte, da ficha que individualiza e representa a realidade material de um mesmo imóvel. Verifica-se, pois, uma falta de concordância entre a realidade material, o registo e a matriz.

É possível distinguir três situações de duplicação de descrições: a **duplicação total** – quando o prédio se encontra repetido na íntegra; a **duplicação parcial** – quando o prédio se encontra em parte repetido; e a **duplicação eventual** – quando devido a semelhanças na descrição o prédio poderá estar repetido¹⁶. O regime vigente trata apenas a primeira situação, devendo a solução para as demais resultar da norma

¹⁴ Código do Registo Predial Anotado, Atlântida Editora, Coimbra 1968

¹⁵ Enquanto que nos códigos anteriores só era permitida a inutilização de descrições excepcionalmente em casos de duplicação, a actual al. g) do nº 2 do artº 87º o Código do Registo Predial (na redacção introduzida pelo Dec. Lei nº 116/2008 de 04/07) permite em qualquer circunstância a inutilização de descrições sem inscrição em vigor.

¹⁶ À eventual duplicação referem-se os Proc. nº RP 43/2013 STJ-CT e R.P. 5/2015 STJ-CC disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

aplicável aos casos análogos ou da que o intérprete criaria se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema.

A duplicação pode ainda ser **originária** quando sucede na abertura da descrição ou **superveniente** quando decorre da sua actualização¹⁷.

Em todas as situações, no que respeita às inscrições ali lavradas, o princípio da verdade e a exactidão do assento registal ficam fragilizados, não podendo o Registo assegurar a existência efectiva do direito de nenhuma das pessoas a favor de quem estejam inscritos, com reflexos na sua eficácia em relação a terceiros.

IV. Causas de duplicação de descrições

As duas principais causas de duplicação de descrições estão identificadas:

1. a natureza e finalidade dos elementos comprovativos da *existência material* do prédio que servem de base à abertura da descrição e a forma insuficiente – meramente literal - como esta ainda é feita; e
2. a *facilidade* com que se admite o ingresso no registo de factos que determinam a abertura de novas descrições.

A primeira causa de duplicação tem origem na forma como se inscrevem ou alteram prédios na matriz, organizada exclusivamente com finalidade tributária.¹⁸ Existe como que uma presunção de facto (não de direito), mais ou menos enraizada, de que a pessoa que declara um imóvel para efeitos de tributação será proprietária. *A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo*¹⁹. Os elementos a entregar à Autoridade Tributária, que actualmente já incluem plantas do imóvel (elaboradas a pedido e sob exclusiva responsabilidade do declarante), destinam-se a fundamentar a respectiva avaliação para efeitos de tributação. Inexiste, por parte da AT, controle acerca da correcção dos dados apresentados, em face do fim a que se destinam. Inexiste, por regra, correspondência entre uma nova inscrição matricial e a anterior, tanto nas alterações que individualmente ocorram num determinado imóvel como nos casos de substituição geral de matrizes (tanto em concelhos onde vigora a matriz predial como naqueles em que a esta foi substituída pelo cadastro geométrico da propriedade).²⁰

No entanto, são estes elementos matriciais (com base na declaração do sujeito passivo) que em conjunto com a declaração do interessado (para efeitos de registo),

¹⁷ Procº nº R.P. 50/2003 DSJ-CT in BRN 7/2003

¹⁸ Conforme dispõe o artº 12º do CIMI, as matrizes prediais são registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários. As inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade (sublinhado nosso)

¹⁹ Artº 13º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

²⁰ Importa referir, como aspecto positivo, que na recentíssima reorganização de freguesias, houve o cuidado de estabelecer correspondência com as matrizes das freguesias extintas

servem de suporte ao conteúdo da descrição, devendo, nos termos do artº 28º e seguintes, existir harmonização entre a matriz e o registo²¹.

O sistema registal português de fólho real tem sido continuamente o mesmo desde o século XIX. Porém, a sucessiva falta de correspondência entre as novas inscrições matriciais e as que as antecederam, associada à possibilidade legal (prevista no artº 42º) de o interessado alegar, com o pedido de registo, que desconhece a inscrição matricial antecedente ou que ignora os anteriores proprietários ou possuidores, obsta a que os serviços de registo, com segurança, efectuem, nos seus índices (reais e pessoais) e arquivos, as necessárias pesquisas para aferir se o prédio já se encontrará descrito e com eventual inscrição em vigor a favor de outrém.

Pode, de facto, afirmar-se que são reconhecidas as debilidades do nosso sistema nesta matéria por inexistir “uma base cadastral e cartográfica actualizada, fiável e territorialmente esgotante”; por ser escasso e incipiente “o cruzamento de informação entre as diversas entidades²² com interesse no prédio”; e por os sistemas de indexação serem imperfeitos.^{23 e 24}

Em 2007, pelo Dec. Lei nº224/2007 de 31 de Maio, foi criado o Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral – SINERGIC – mas decorridos que estão dez anos o mesmo ainda se encontra implementado em fase experimental apenas em 7 concelhos²⁵.

É, pois, essencial adoptar mecanismos tecnologicamente avançados, necessariamente isentos e independentes que, por um lado, permitam uma validação da declaração dos interessados em relação à existência e configuração dos imóveis com o seu histórico e que, por outro lado, emitam alertas em caso de eventuais sobreposições. Tudo previamente ao ingresso desses dados no registo, mas em eficiente coordenação com este, de modo a contribuírem para uma informação segura sobre o objecto mediato dos direitos reais – o prédio.

No âmbito de trabalho, ainda não publicado, desenvolvido em 2017 pela ELRA - European Land Registry Association – concluiu-se que a maioria dos sistemas europeus de folio real, para efeitos de descrição dos prédios, utiliza informação fornecida por outras entidades²⁶, a qual devidamente validada ingressa no registo. A

²¹ Ou seja, exceptuados os concelhos onde vigora o cadastro geométrico da propriedade rústica (com plantas validadas pela Direcção Geral do Território) os elementos da descrição do imóvel têm por suporte, simplesmente, a declaração do interessado.

Vide: http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr/

²² Fiscal, urbanística, florestal e registal

²³ Parecer nº R.P. 87/2011 SJ-C-CT disponível em <http://www.irm.mj.pt/sections/irn/doutrina>

²⁴ Refira-se a título de exemplo, nos prédios urbanos a falta de indexação das licenças de utilização anotadas nos termos do nº 2 do artº 90º-A, pelo facto de o sistema informático não o prever.

²⁵ http://www.dgterritorio.pt/cadastro/projetos_em_curso/sinergic/

²⁶ A título de exemplo noutros países da Europa refira-se o “Joint Information System” (JIS) da Croacia, o “National Coordinate System” da Lituania, o “Ordnance Survey” do Reino Unido, o “E-Terra 3 system” da Roménia ou o Cadastro georreferenciado a cargo da Direcção Geral do Cadastro em Espanha.

prevenção da duplicação na representação gráfica dos imóveis a montante do registo é fundamental e o uso de tecnologias do século XXI tem de ser uma realidade.

“As novas tecnologias constituem elementos essenciais para aumentar a eficiência do Registo da propriedade (...). O Registo inteligente é aquele que serve e cumpre o seu objectivo de fornecer segurança ao comércio imobiliário, introduzindo e incorporando, para uma gestão mais eficiente, as novas tecnologias com o máximo respeito pelos princípios inerentes a cada sistema.”²⁷

A intenção de dar um passo adiante nesta matéria, está materializada na recente Lei nº 78/2017 de 17/08 com a concepção legal do Balcão Único do Prédio (abreviadamente designado por BUPi) enquanto plataforma de interconexão da informação relativa à identificação dos imóveis. Contudo, publicada a respectiva regulamentação, impõe-se constatar se, na prática, a representação gráfica georreferenciada ali instituída se revestirá dos requisitos que permitam prevenir de forma eficiente a designada *sobreposição de polígonos* e, conseqüentemente, a duplicação de descrições.

Apesar da reconhecida modernização do sistema registal português na última década, suportada por tecnologia avançada²⁸ e por assinalável esforço de todos os seus colaboradores (oficiais e Conservadores dos Registos), continua a utilizar-se em exclusivo a descrição literal dos imóveis²⁹. É, definitivamente, tempo de se conseguir, em cooperação com outras entidades, disponibilizar informação mais fiável sobre a composição dos prédios que evite a duplicação de descrições e a conseqüente fragilização dos efeitos das inscrições, como as que a jurisprudência tem vindo a sinalizar.

Duas notas mais apenas para assinalar, em matéria de duplicação de descrições, as conseqüências do fim da competência territorial no Registo Predial e das novas regras e actualização e rectificação da descrição, introduzidas pelo Dec. Lei nº 116/2008 de 04/07.

Nas palavras da Prof^a Mónica Jardim³⁰, desde Janeiro de 2009, inexplicavelmente, deixou de vigorar uma regra que é garante da transparência e da imparcialidade do processo registal. Permitir a livre escolha da conservatória é, em si mesmo, contraditório com segurança jurídica, a qual reclama, inexoravelmente, independência e imparcialidade decisória. Acresce que, com evidente prejuízo para a prevenção da

²⁷ Conclusões do XX Congresso Internacional IPRA-CINDER, Dubai, Fevereiro de 2016 no tema “Registo inteligente e cidades sustentáveis: o impacto das novas tecnologias.” disponíveis em <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/Conclusiones-tema-2.pdf>

²⁸ Exemplo de inquestionável sucesso da modernização é a certidão permanente do prédio – Portaria nº 1513/2008 de 23/12

²⁹ De acordo com a informação recolhida no trabalho da ELRA supra, a grande maioria dos sistemas de registo dos países europeus disponibiliza informação gráfica (e alguns também georreferenciada) dos imóveis, sendo o nosso país juntamente com a Grécia, uma parte do território Italiano e a Bélgica (com sistema de fólio pessoal) os que utilizam exclusivamente a descrição literal.

³⁰ Trabalho apresentado no Congresso IPRA – CINDER 2014 em Santiago do Chile no âmbito do tema “Fraude imobiliária e registo da propriedade” disponível em https://ascr.pt/general_pages/job/2

duplicação de descrições (dizemos nós), o registo passou a poder ser desempenhado por registor que pode não conhecer a realidade onde se situa o imóvel nem as circunstâncias sociais e locais envolventes. Ao contrário do que se passa em Portugal desde 2008, a nível mundial conclui-se que “o registo tem de estar organizado necessariamente como monopólio territorial de modo a que as partes não sejam livres na escolha do registo ou do juiz, mas tenham antes que aceitar o que for designado com base no critério de competência territorial”³¹

No que respeita aos procedimentos previstos nos artigos 28º-B e 28º-C de actualização e rectificação de área dos prédios registados, não podemos deixar de comentar a orientação superiormente fixada pelo Instituto dos Registos e do Notariado³² segundo a qual esses actos de registos são, como que quase “dispensados de qualificação” e sem qualquer limite de razoabilidade em relação à própria identidade do prédio. Nesta matéria temos de concordar com a posição assumida por Virgílio Machado³³ e³⁴ segundo a qual os ditos procedimentos potenciam a contratação informal e a violação das mais elementares regras urbanísticas, ao que acrescentamos o facto de contribuírem de forma, diria mesmo, *descarada*, para o risco de duplicação de descrições.

No que respeita à segunda causa de duplicação, começemos por recordar que em Portugal³⁵ a abertura da descrição é, nos termos do artº 80º, feita na dependência de uma inscrição, a qual não tem de ser necessariamente a do direito de propriedade³⁶.

O ponto é, precisamente, a tipologia de factos cuja inscrição permite a abertura da descrição: a penhora, a insolvência, as acções, a aquisição por via sucessória ou com base em escritura de justificação integram o elenco dos factos que, por regra (muitas vezes de modo não intencional), vêm desacompanhados de informação relativa aos antecedentes do imóvel que permitam aos serviços de registo efectuar as buscas acima referidas.

É aceitável que o apresentante de um pedido de registo de penhora, acção judicial ou outro ónus em que a intervenção do proprietário é apenas indirecta (decorrente da sua posição no processo judicial), não tenha conhecimento acerca dos anteriores proprietários ou possuidores do imóvel, bem como da sua anterior composição ou inscrição matricial. Compreende-se que os interessados no registo destes factos possam alegar o desconhecimento do *historial* do imóvel, como legalmente previsto. O

³¹ Congresso IPRA – CINDER 2014 em Santiago do Chile

³² Proc.ºs n.º 179/2008 SJC-CT e n.º 150/2009 SJC-CT in <https://www.irm.mj.pt/IRN/sections/irm/doutrina/pareceres>

³³ Conservador dos Registos, docente na Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (Instituto Politécnico do Porto) e na Universidade Portucalense.

³⁴ Trabalho apresentado em Palestra proferida no dia 13 de novembro de 2015, na Universidade do Minho, no âmbito das Jornadas de Registos e Notariado

³⁵ Ao contrário do que sucede, por exemplo, na Suécia.

³⁶ A segurança do comércio num sistema registal que se pretende abrangente há-de permitir a abertura de descrições para ingresso de outros factos, nomeadamente os determinados por ordem judicial. No âmbito do mesmo trabalho desenvolvido em 2017 pela ELRA (European Land Registry Association), num conjunto de respostas de 20 países, metade apenas procede à abertura da descrição para registar o direito de propriedade.

que já não se compreenderá, porém, é que o herdeiro ou aquele que apresenta uma escritura pública de justificação possa, sem mais, alegar o mesmo desconhecimento³⁷. A justificação notarial é um expediente técnico simplificado de excepção³⁸ que permite a criação de um documento que substitui para efeitos de registo os títulos faltosos. Com o decorrer do tempo a utilização deste expediente *banalizou-se* ao ponto de ter conduzido o Supremo Tribunal de Justiça a considerar que a “*escritura de justificação notarial não oferece cabais garantias de segurança e de correspondência com a realidade (...) e vale apenas para efeito de descrição do prédio na Conservatória do registo predial, se não vier a ser impugnada*”, uniformizando jurisprudência, no âmbito da acção de impugnação de escritura de justificação, no sentido de que aos titulares do direito definitivamente inscrito no registo com base nessa escritura incumbe “*a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção de registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial*”.³⁹

Torna-se necessário repensar os factos que permitem a abertura de novas descrições na óptica dos efeitos legais das respectivas inscrições.

É curioso constatar que esta não é uma questão nova: o nº 7 do artigo 20º do diploma que instituiu a justificação notarial em 1956 já dispunha, por certo preventivamente, que “*o registo feito com base na justificação tem carácter provisório, convertendo-se em definitivo se não for legitimamente impugnado no prazo de um ano*”.

No que concerne à abertura de nova descrição, a Ley Hipotecária Espanhola⁴⁰ impõe precauções várias que passam não só pela validação da informação cadastral, mas também pelo envio de comunicações a possíveis titulares de direitos ou encargos (se conhecidos), aos proprietários confinantes e ao Município da respectiva área de localização, a que acresce a publicação de éditos. Estabelece ainda que, nestes casos, a presunção de exactidão do assento registal não decorre imediatamente da inscrição, mas fica dependente do decurso de prazo que se poderia apelidar de “consolidação” do direito⁴¹.

Parece-nos, pois, avisado que, a par com o desenvolvimento de novos mecanismos de prevenção da sobreposição/repetição/duplicação de imóveis que urge implementar, as inscrições que permitam pela primeira vez a abertura de uma descrição no registo predial, quando desacompanhadas de suficientes elementos históricos ou sempre que a intervenção do proprietário seja apenas indirecta, ficassem sujeitas a um prazo como

³⁷ São sobejamente conhecidos pedidos a aquisição de um imóvel por sucessão hereditária de pessoa falecida no próprio ano em curso se alega desconhecimento acerca dos ante-possuidores.

³⁸ O Dec. Lei nº 40.603 de 16/05/1956 que regula a articulação do cadastro geométrico da propriedade com o registo, admite pela primeira vez o expediente simplificado de justificação notarial de direitos adquiridos (curiosamente de aplicação limitada aos adquiridos antes da data da sua entrada em vigor). Decorrido mais de meio século, o expediente continua a ser utilizado com excessiva frequência.

³⁹ Acórdão do STJ nº 1/2008 – Diário da Republica 1ª serie de 31/03/2008 e, mais recentemente Ac. STJ 448/09.5TCFUN.L1.S1 de 09/07/2015 disponível em <http://www.dgsi.pt/>

⁴⁰ Decreto de 8 de Fevereiro de 1946, com a última alteração de 6 de Outubro de 2015

⁴¹ Vide arts 34º, 203º e 207º da Ley Hipotecária Espanhola

que “*de quarentena*” até beneficiarem dos efeitos previstos no artigo 7º do Cod. Registo Predial, ainda que mediante prévia alteração legislativa.

V. Efeitos da duplicação de descrições

É posição assente na doutrina e na jurisprudência portuguesa que a presunção de verdade prevista no artigo 7º do Código do Registo Predial não abrange a descrição. A presunção actua apenas relativamente ao facto inscrito e aos sujeitos da relação jurídica emergente do registo, mas não no que toca aos elementos da descrição do prédio, que tem por finalidade a sua identificação física.⁴²

Curiosamente, em recente acórdão⁴³ o STJ, na mesma linha, mas com novo horizonte, vem afirmar que “*se a presunção gerada pela inscrição da aquisição do direito no registo abrange apenas os factos jurídicos inscritos e não também os elementos de identificação física, económica e fiscal dos prédios, tal presunção não pode deixar de se estender à (crucial) existência do próprio prédio objecto do direito, ainda que não à respectiva área, sob pena de se presumir o direito sobre coisa nenhuma*”.

A posição dominante da doutrina emanada pelo IRN, I.P., na senda do defendido por A. Catarino Nunes, é no sentido de que, tanto nas situações de duplicação total como nas de duplicação parcial, ao registo não cabe sanar a inexactidão incumbindo-lhe, tão só, anotar um mero alerta, pois não é sua função definir qual dos direitos deve prevalecer⁴⁴.

Entende o Conselho Consultivo que, do ponto de vista substantivo, não há argumentos que possam sustentar a proibição da disposição de direitos em caso de duplicação de descrições; e que, na perspectiva registal, sendo a lei omissa, a recusa do registo dos factos incidentes sobre o imóvel objecto de descrição duplicada “*enquanto o litígio não fosse solucionado, criaria graves entraves ao comércio jurídico*”. Admitindo que, nestas circunstâncias, as regras registais da prioridade não funcionam, por pressuporem uma unidade descritiva, defende que do ponto de vista tabular fica como que estabelecido “*um duplo trato sucessivo de aquisições derivadas*” que correm paralelamente “*enquanto um não for eliminado por prevalência do outro*”⁴⁵. Não obstante reconhecer a duplicação de descrições como um mal que representa a própria negação do sistema de registo e admitir que este não tem meios para o tratar (pode apenas publicitá-lo através de anotações recíprocas), insiste que a patologia,

⁴² Entre outros Ac. STJ 082672 de 01/10/1999, Ac. STJ 01A1139 de 17/10/2000, Ac. STJ 03A2572 de 28/01/3003 e Ac. 809/10.7.TBLMG.C1.S1 disponíveis em <http://www.dgsi.pt/>

⁴³ Ac. do STJ 120/14.4T8EPS.G1 de 19/09/2017 disponível em <http://www.dgsi.pt/>

⁴⁴ Procs. nº 6/94 e nº 180/2000 in Boletim dos Registo e do Notariado nº.6/1995 e nº6/2001

⁴⁵ Supra referido Proc. nº R.P. 50/2003 DSJ-CT

em si mesma, não constitui motivo de qualificação minguante dos pedidos de registo de factos sobre o(s) imóvel(eis)⁴⁶.

Quanto à jurisprudência, como sabemos, tem mostrado divergentes entendimentos:

Segundo a posição espelhada no acórdão invocado para fundamentar a oposição de julgados⁴⁷, encontrando-se um prédio duplamente descrito, e com inscrições em vigor conflituantes, verifica-se uma concorrência de presunções devendo prevalecer a que derivar do acto de registo mais antigo, ou seja, a folha cuja descrição for mais antiga por ter sido a primeira que no tempo procurou a protecção do registo, aquela cuja linha de trato sucessivo (e não apenas da inscrição em vigor) for a mais antiga. A descrição aberta em segundo lugar (em repetição da primeira) seria nula por inexactidão quanto ao objecto e, nalgum momento da linha de trato sucessivo, conteria uma inscrição nula precisamente por violação do trato sucessivo (artº 16º al. e)). A máxima *prior in tempore potior iure*⁴⁸ terá aqui tradução, espelhada na valorização do assento registal, num sistema que se pretende de efeitos fortes, enquanto catalizador da segurança, intimamente ligada à função legitimadora do Estado.

Segundo a posição agora uniformizada, na linha de anterior jurisprudência do Supremo Tribunal⁴⁹, “*sob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como a publicidade e a segurança estática e dinâmica também dele derivada, não pode qualquer dos titulares do registo predial sobre o mesmo prédio beneficiar de inscrições lavradas sobre distintas realidades jurídicas, mas que afinal se reportam a uma única*”. Devem prevalecer as normas de direito substantivo, precisamente tendo em conta a teleologia do registo predial e a protecção da confiança. Na dicotomia entre segurança do comércio imobiliário e segurança dos direitos individuais, aquela há-de prevalecer. Ao conflito não se aplicarão as regras de direito registal, mas antes as do direito substantivo.

Embora já não consubstanciando doutrina com força obrigatória geral, por via da revogação do artº 2º do C.C., o efeito *impulsionador e persuasivo* do acórdão, nas palavras do Juiz Conselheiro Abrantes Geraldês, há-de sentir-se no registo predial e é essa análise que falta fazer.

Por virtude da indefinição criada com a duplicação, o sistema deixa de cumprir a sua função, lamentamos afirma-lo, ficando comprometido o escopo da segurança e o próprio comércio jurídico daquele concreto imóvel em relação ao qual, suspensa a presunção conferida pelo registo, ficará fragilizada a oponibilidade a terceiros dos

⁴⁶ Procs. nº R.P. 67/2010 SJC-CT, nº 206/2010 SJC-CT e nº 87/2011 SJC-CT todos disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

⁴⁷ Ac. STJ nº 67/07.0TBCRZ.P1.S1 disponível em <http://www.dgsi.pt/>

⁴⁸ Princípio geral vertido no artº 407º do Código Civil

⁴⁹ Ac. 5/09.6YFLSB de 21/04/2009 e Ac. 74/1999.P1.S1 de 12/01/2012 disponíveis em <http://www.dgsi.pt/>

factos ali inscritos e a legitimação dos respectivos direitos⁵⁰, pressuposto da sua transmissibilidade (ressalvadas algumas excepções⁵¹).

Traduzindo-se o direito de propriedade num poder exclusivo que incide sobre a totalidade do objecto, os elementos integrantes da coisa hão-de ter necessariamente um destino jurídico unitário o qual, por sua natureza, exclui a *convivência* de direitos conflituantes. Ora, a duplicação de descrições e a incerteza gerada em torno do objecto mediato do direito real, torná-lo-á insusceptível de relações jurídicas reais válidas, no sentido da sua eficácia *erga omnes* e prevalência. Apesar de não ser proibida a transmissão de direito litigioso, não pode aceitar-se, sem mais, que o direito assim adquirido ou onerado continue a ser validamente publicitado como se de nenhum vício padecesse. Será a própria *negação do sistema de registo*⁵², que a duplicação de descrições encerra, a determinar que as inscrições incidentes sobre o prédio duplicado (uma vez confirmado o vício com as correspondentes anotações recíprocas) não possam continuar incólumes, como se sobre o mesmo objecto pudesse, afinal, constituir-se validamente direitos reais conflituantes.

Na perspectiva registal, no período de tempo que medeia entre a verificação da duplicação e a resolução do conflito por via judicial, questionar-se-á se os factos publicitados, com referência ao concreto imóvel, apenas poderão ser invocados entre as próprias partes e os seus herdeiros (à excepção da hipoteca, cujo registo, como sabemos, tem efeito constitutivo) tendo como certo que o registo a que se refere a parte final do nº 1 do artº 5 do Cod. do Reg Predial é um registo definitivo.

Tudo se passará como se o sistema de registo não funcionasse, e dado que os direitos em litígio podem ser transmitidos, haverá que buscar-se outra forma de legitimação do direito do transmitente que o registo deixou de assegurar, por considerar-se inquinada a inscrição registal que a suporta. Na verdade, não se podendo valer de toda a construção jurídica que sustenta o sistema de registo de direitos (como o português em consolidação há mais de 100 anos) os interessados terão de comprovar a legitimação do seu direito com recurso a outros meios, com evidentes custos acrescidos para a transacção.

As conclusões do Congresso IPRA – CINDER de Santiago do Chile – 2014, com assertiva evidência, destacam *“a importância do sistema de folio real como forma de organizar os direitos reais e como base da confiança (...). O registo de direitos não se limita a atenuar, mas antes praticamente elimina a assimetria informativa entre os contratantes (...) graças à eficácia do registo de direitos, as titularidades são claras, não existe nenhum “gap” registal durante o qual os direitos possam ficar comprometidos ou prejudicados, e tanto o tempo como os custos envolvidos na*

⁵⁰ Artºs 5º e 9º

⁵¹ Elencados no texto do artº 54º do Código do Notariado

⁵² Como aceite na doutrina do IRN, I.P.

aquisição de imóveis ou na formalização e execução de hipotecas são inferiores". É a mais valia do sistema de registo de direitos que, verificando-se duplicação de descrições, fica prejudicada com evidentes consequências na confiança, elemento fundamental do funcionamento do mercado imobiliário.

No que respeita à qualificação de novos pedidos de registo com referência ao prédio reconhecidamente duplicado, o raciocínio há-de ser coerente: fragilizada que está a identificação do imóvel e os registos ali em vigor, contaminadas ficarão as inscrições subsequentes.

Como já aqui foi referido, a regulamentação actual desta matéria prevê pouco mais do que já sucedia em 1929 - a anotação de referência recíproca com mero efeito de publicidade notícia. O intérprete, aplicador do Direito, deve *"reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada"*, como dispõe o nº 1 do artº 9º do C.C..

Ora, tendo precisamente em conta a unidade e finalidade do sistema de registo predial e as condições específicas do século XXI em que o mesmo se insere, tempo em que as transacções são cada vez mais impessoais e a segurança da informação um valor de especial relevo, não será de admitir que as inscrições a lavrar depois do reconhecimento de uma situação de duplicação predial sejam definitivas, como que se fingendo que nenhuma inexactidão existisse em relação àquele imóvel.

O dever de qualificação, vertido no artº 68º, já impõe ao Conservador a verificação dos registos anteriores e da identidade do prédio, sendo, por isso, uma evidência afirmar que, tanto nos casos de duplicação total como parcial⁵³, a anomalia não permite assegurar com rigor um trato sucessivo nem tão pouco a harmonia entre a descrição e a inscrição matricial. Não nos parece, pois, de acolher a posição que tem vindo a ser defendida pela doutrina do IRN consubstanciada na coexistência de um duplo trato sucessivo de aquisições derivadas relativo ao mesmo prédio. Parece-nos preferível criar um legítimo entrave jurídico à comercialização daquele concreto imóvel duplicado do que correr o risco de *"descredibilizar"* o sistema ao permitir a inscrição definitiva de novos direitos ou encargos naquelas circunstâncias.

As inscrições subsequentes poderiam ser qualificadas provisoriamente por dúvidas ou, numa perspectiva mais favorável ao interessado, por natureza nos termos da al. b) do nº 2 do artº 92º do Cod. do Registo Predial, por dependência da anotação de duplicação e até resolução do litígio, em resultado de aplicação analógica da solução

⁵³ Temos algumas reservas em considerar idêntico tratamento para os casos de eventual duplicação (vide parecer R.P. 43/2013 SJC-CT disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>), precisamente por esta não ser segura. Porém, a experiência tem-nos mostrado que a anotação de possível duplicação decorre, em geral, do registo de acção e, nestas circunstâncias, as inscrições subsequentes beneficiarão já do regime de provisoriedade por natureza na al. b) do nº 2 do artº 92º.

consagrada no ^o 3 do art^o 126^o do mesmo código⁵⁴ para os actos praticados na pendencia de rectificação, por procederem aqui as razões justificativas que determinaram esta provisoriedade.

De *iure condendo*, atrevemo-nos a sugerir a criação de um regime especial de provisoriedade por natureza para estas situações que, de modo transparente, permita sinalizar as inexactidões e ao mesmo tempo proporcione aos interessados uma reserva de prioridade registal, que poderá marcar toda a diferença no destino do imóvel.

VI. Resolução da duplicação

O n^o 4 do art^o 202^o da Constituição da República Portuguesa prevê a possibilidade de a lei “*institucionalizar instrumentos e formas de composição não jurisdicional de conflitos*” e, neste âmbito, temos vindo a assistir nos últimos anos a uma tendência para a desjudicialização de processos de que são exemplos marcantes os que tocam matérias de registo civil como o divórcio por mútuo consentimento, os alimentos a filhos maiores, a privação ou a autorização ao uso dos apelidos do outro cônjuge e mais recentemente a regulação de responsabilidades parentais⁵⁵; e no que respeita ao registo predial os processos de justificação e rectificação de registo já desde 2001⁵⁶.

O profissionalismo e a qualificação dos Conservadores dos Registos, perdoem-me a imodéstia, bem como proximidade dos serviços ao nível municipal, fazem deles instrumentos e meios privilegiados para o exercício de competências que antes cabiam aos tribunais.

No que ao processo de rectificação de registo diz respeito, consignou-se que, em caso de registo inexacto ou indevidamente lavrado, a decisão compete ao Conservador mesmo quando estejam em causa direitos de terceiros e não exista acordo. A rectificação deve operar por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado ainda que não inscrito, e, sempre que seja susceptível de prejudicar direitos dos titulares inscritos, não pode ser efectuada sem a intervenção destes.⁵⁷

O processo especial de rectificação de registo, regulado nos art^o 120^o e seguintes, é um procedimento para-judicial, uma via intra-sistemática de reposição da regularidade registal, cuja decisão, até 2013, apenas era recorrível para o tribunal de 1.^a instância

⁵⁴ Na redacção do Dec. Lei n^o 272/2001 de 13/10

⁵⁵ Lei n.º 5/2017, de 02 de Março

⁵⁶ Reforma operada pelo Dec. Lei n^o 273/2001 de 13/10 em cujo preâmbulo pode ler-se “*inserida numa estratégia de desjudicialização de matérias (...) enquadrada num plano de desburocratização e simplificação processual (...) com aproveitamento de actos e de proximidade da decisão, na medida em que a maioria dos processos em causa eram já instruídos pelas entidades que ora adquirem competência para os decidir, garantindo-se, em todos os casos, a possibilidade de recurso*”

⁵⁷ Nas palavras do parecer n^o R.P. 61/2016 STJ-CC (<http://www.irm.mj.pt/sections/irm/doutrina>), o processo de rectificação de registo não é rigorosamente, e para efeito de cominação em caso de falta de oposição, um processo de partes destinado à composição de conflito de interesses, mas antes um processo “*onde prevalece o interesse público na exactidão e verdade do registo*”

competente na área da circunscrição da conservatória⁵⁸. Desde o mencionado ano, a decisão ali proferida passou também a poder ser impugnada mediante interposição de recurso hierárquico para o conselho directivo do IRN que, nesta sede, tem vindo firmar doutrina sobre a matéria, delimitando nomeadamente o respectivo perímetro de actuação⁵⁹.

Em face dos vícios do registo, elencados nos artºs 14º e ss, bem como dos termos em que se encontra construído o processo de rectificação, a doutrina defende que a *“eliminação da duplicação de descrições não é efeito (...) que caiba no âmbito material do processo de rectificação”*.

O processo de rectificação de registos, para além de destinar-se à correcção de erros técnicos, está concatenado, em traços gerais, a três grupos de situações: à rectificação de registos inexactos por desconformidade com o título que lhe serviu de base ou por enfermar de deficiências provenientes desse título (que não sejam causa de nulidade); à expurgação de registos indevidamente lavrados que sejam nulos por terem por base um título insuficiente ou quando tenham sido assinados em serviço ou por pessoa sem competência; e ao suprimento da falta de trato sucessivo (quando ainda não esteja registada a acção de declaração de nulidade) mediante a feitura do registo em falta.

O ponto passa, pois, por definir que tipo de vício inquina o registo ferido de duplicação de descrição e até onde podem estender-se os poderes do Conservador para sanar a irregularidade, numa reflexão sobre as possíveis soluções para a duplicação, uma vez confirmada.

Analisados os vícios do registo quer parecer-nos que a irregularidade consubstanciada na duplicação, à primeira vista, poderá enquadrar-se numa de duas situações: ou o registo é nulo por enfermar de inexactidão de que resulta incerteza acerca do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere (al. c) do artº 16º, in fine); ou o registo é inexacto por enfermar de deficiência proveniente do título que lhe serviu de base (nº 1 do artº 18º in fine). Nesta segunda hipótese não há dúvidas de que a deficiência pode ser rectificada no âmbito do processo de rectificação de registo, mas enquadrando-se o vício na previsão típica da nulidade, a mesma só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial transitada em julgado (como decorre do artº 17º).

Vejamos, então, o significado da expressão “incerteza acerca do objecto da relação jurídica” dada a omissão legal da sua definição. Nas palavras do Conselho Consultivo do IRN haverá incerteza acerca do objecto da relação jurídica quando a omissão ou

⁵⁸ Artº 131º na versão anterior ao Dec. Lei nº 125/2013 de 30/08.

⁵⁹ Entre outros procs. R.P. 29/2014 STJ-CC, R.P. 70/2014 STJ-CC, R.P. 5/2015 STJ-CC, R.P. 19/2015 ST JSR-CC, R.P. 57/2015 STJ-CC, R.P. 1/2016 STJ-CC, R.P. e R.P. 90/2016 STJ-CC todos disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

inexactidão dá a entender “que o objecto da relação jurídica é outro”. Em linha com um significado material, haverá incerteza sempre que, por via da deficiência, não possa sequer conhecer-se o objecto. Ou seja, a inexactidão é por tal forma grave que a sua rectificação envolveria a sua identidade essencial – um outro objecto⁶⁰.

Ora, quando pensamos em duplicação de descrições, a inexactidão registal não nos conduz para um outro objecto da relação jurídica, mas precisamente para o mesmo objecto da relação jurídica que se encontra repetido no registo.

Assim, atrevemo-nos a considerar que, não obstante a gravidade que a duplicação de descrições encerra, o vício do registo, na sua génese ou origem, passará por uma deficiente identificação do prédio no título (seja documento judicial, notarial ou simples declaração para registo destinada a actualizar ou alterar a descrição), isto é, por um registo inexacto devido a deficiência proveniente do título que lhe serviu de base.

A propósito de pedido de declaração de nulidade de registos em que se discutia a quem competia a respectiva resolução – ao Tribunal a pedido do Ministério Público ou à Conservatória - a Procuradoria Geral da República emitiu parecer⁶¹ nos termos do qual reconhece a existência de deficiências de registo susceptíveis de perturbar as suas próprias finalidades, mas que não estão previstas na lei, pois a sua previsão “*significaria que o legislador não tinha inteira confiança no sistema*”. As situações anómalas, como as de duplicação de descrições, “*em que, por erro, se tenha iniciado uma segunda linha registal incompatível com outra anterior (...) devem estar admitidas à possibilidade de rectificação nos mesmos termos das inexactidões do registo*”, sendo que “*o processo de rectificação parece particularmente adequado à solução das anomalias*”, não só porque pode “*ser oficiosamente promovido pelo Conservador*” mas também “*por prever a intervenção de todos os interessados cujos direitos possam ser afectados, e, a rectificação judicial, caso se mostre necessária por falta de consentimento ou acordo*”.

Na sequência do parecer da Procuradoria Geral da República, o IRN levou a cabo estudo sobre a matéria com a tónica no conceito de terceiro na situação anómala criada no registo⁶². No que para o nosso trabalho interessa, sem aprofundar agora o complexo conceito de terceiro para efeitos de registo, ali abordado, importa tão só focar que o IRN em 2002, em sintonia com o parecer da procuradoria, afirma que “*no processo de rectificação o Conservador passa a ter uma função jurisdicional*” e “*a decisão que venha a proferir é uma verdadeira decisão jurisdicional, dotada de autoridade e da força vinculativa de que gozam as sentenças judiciais*”. Assim, mesmo que existam sub-adquirentes, o Conservador deverá fixar os efeitos da rectificação, ordenando o cancelamento das respectivas inscrições ou decidindo se os seus direitos

⁶⁰ Proc.º R.P. 61/2016 STJSR-CC e R.P. 236/2003 DSJ-CT disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

⁶¹ Parecer nº 73/96 publicado na II série do Diário da República nº 268 de 20/11/2000

⁶² Proc.º R.P. 145/2002 DSJ-CT disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

serão ou não afectados, de acordo com a causa da aquisição e apreciando, ainda, da boa-fé.

A doutrina mais recente, não obstante reconhecer que a duplicação é um mal gravíssimo, considera que o acto de abertura ou de criação da descrição que repete e porque repete a representação de solo já integral ou parcialmente representado em outra ou outras descrições, *“enquanto acto de registo a se, não configura, em si mesmo (...) um vício de registo em sentido próprio (...) que possa ser reconduzido ao tipificado âmbito material do processo de rectificação”*⁶³. Ou seja, se bem entendemos a posição, por um lado a duplicação não se enquadrará na nulidade relativa à incerteza do objecto, mas por outro lado, não se definindo o vício, afasta-se a respectiva rectificação do âmbito do processo intra-sistemático e não se acolhe qualquer preenchimento da lacuna na respectiva regulamentação.

Nas situações de duplicação integral de descrições em que não há acordo das partes, a necessidade de intervenção judicial é inquestionável. Porém, nos demais casos, em especial nos de duplicação parcial, as mais das vezes superveniente e decorrente de errónea declaração para actualização da descrição⁶⁴, o preenchimento da lacuna relativa à sanção do vício pode bem passar pela aplicação analógica do previsto para as outras situações de inexactidão de registo no âmbito do processo de rectificação, onde se enquadrará, de modo a permitir eliminar a deficiência e repôr a coerência registal com a máxima brevidade. As invocadas balizas do processo intra-sistemático não são incompatíveis com uma solução extrajudicial da questão de duplicação de descrições, desde que o procedimento seja acompanhado da intervenção de todos os interessados e da eventual rectificação do título que determinou a inexactidão (que pelo menos nos casos de duplicação superveniente, poderá não ser mais do que a declaração para actualização da descrição).⁶⁵

As atribuições judiciais que têm vindo a ser cometidas ao Conservador justificam que também aqui, numa matéria extremamente técnica, em que este é já considerado *“inteiramente soberano”* no diagnóstico da patologia, lhe seja reconhecida competência decisória uma vez alcançado o acordo de todas as partes envolvidas e excluídas as situações de duplicação integral com falta de acordo das partes, acima referidas.

Em sintonia com o que se acaba de referir, o recentíssimo regime do Balcão Único do Prédio (BUPi) vem consignar (no artº 20º da citada Lei 78/2017) que *“os eventuais litígios de natureza civil emergentes da representação gráfica georreferenciada relacionados com os limites dos prédios podem ser submetidos pelas partes a*

⁶³ Procº R.P. 1/2016 STJSR-CC s disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina>

⁶⁴ Devido ao facto de serem igualmente falíveis os elementos da matriz, como inicialmente referido.

⁶⁵ A experiência mostra-nos que a grande maioria das duplicações parciais não são rigorosamente conflitos de direitos, mas erros matriciais ou conflitos na demarcação dos imóveis decorrentes da sua errónea identificação.

resolução por arbitragem, devendo para o efeito ser designados como árbitros os conservadores do registo predial e, em sede de regulamentação, ficou estabelecido que a comissão administrativa de composição de interesses é presidida por Conservador a designar pelo conselho directivo do IRN, I.P.⁶⁶.

De igual modo, o supra-mencionado estudo comparado desenvolvido pela ELRA mostra que a maioria dos países prevê a resolução de conflitos de duplicações mediante acordo validado perante o Conservador.

Poderia equacionar-se, pois, a adopção de procedimento semelhante ao previsto na Lei Hipotecária Espanhola⁶⁷ que expressamente permite a resolução da dupla descrição por acordo das partes perante o Conservador, evitando assim os custos e incómodos de um processo judicial, que será, não obstante, inevitável na falta de acordo.

Ainda que as situações de duplicação de descrições sejam poucas, bastaria a ocorrência de uma para nos obrigar a reflectir sobre os mecanismos para a sua prevenção e resolução. Quando se concebe um sistema de registo ao serviço da confiança, a responsabilidade é fundamental e, sendo o sistema necessariamente público, a garantia é do Estado e estende-se à exactidão da informação publicitada. É o próprio Estado que responde por eventuais prejuízos causados em caso de irregularidade. Não obstante as apontadas causas de duplicação se verificarem a montante e, por isso, não determinarem um nexo de causalidade directo ao sistema registal, o Supremo Tribunal Administrativo já se pronunciou no sentido da condenação do Estado em responsabilidade civil extracontratual.⁶⁸

Há que ponderar possíveis alterações legislativas, mas é igualmente fundamental interpretar a lei vigente de modo a permitir, dentro do espírito do sistema, encontrar soluções adequadas, tendo presente que o Direito é a arte do bem e do justo - *jus est ars boni et aequi*.

VII. Conclusões

Expostas as nossas preocupações e em face do estudo levado a cabo, no panorama legal vigente e em vista da melhoria na segurança e no funcionamento do sistema registal como garante da confiança, alinhamos as seguintes conclusões:

1. Identificadas que estão as principais causas de duplicação de descrições é fundamental trabalhar na prevenção no sentido de:

⁶⁶ Artº 15º do Decreto Regulamentar nº 9-A/2017 de 03/11

⁶⁷ Artº 209º da Lei Hipotecária Espanhola após a reforma operada pela Lei 13/2015

⁶⁸ Acórdão STA nº 0198/15 de 04/10/2017 disponível em <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf?OpenDatabase>

- garantir a fidedignidade da informação relativa à identificação física e composição dos imóveis mediante a efectiva implementação de cadastro com informação validada por entidade pública de âmbito nacional;
 - equacionar, em sede de alteração legislativa, a par com a exigência de publicação de éditos e notificações a eventuais interessados conhecidos ou proprietários confinantes, uma espécie de período de “*quarentena*” a que ficassem sujeitas as inscrições que determinam a abertura de nova descrição sempre que desacompanhadas quer de suficientes elementos históricos, quer da intervenção directa do proprietário, até poderem beneficiar dos efeitos previstos no artigo 7º do Cod. Registo Predial.
2. Em face do acórdão uniformizador de jurisprudência, aceitar que nas situações de duplicação de descrições as inscrições saem fragilizadas e contaminam as entradas subsequentes com referência ao mesmo prédio, que não podem ser lavradas em definitivo, devendo antes ser qualificadas provisoriamente por natureza nos termos da al. b) do nº 2 do artº 92º do Cod. do Reg. Predial, até a possível criação de um mecanismo de provisoriedade próprio.
 3. A bem da confiança e da fé pública registal, as descrições duplicadas, cujo vício pode integrar-se no conceito de registos indevidamente lavrados, devem ser rectificadas pelo Conservador por integração da lacuna mediante uma interpretação actualista das suas competências, evitando os custos e incómodos de um processo judicial, que será, não obstante, inevitável na falta de acordo.

Porto, 30 de Novembro de 2017

Luisa Clode

- Conservadora do Registo Predial no Funchal

- Secretária Geral da Direcção da Associação Sindical dos Conservadores dos Registos