

*Conhecer não é demonstrar
nem explicar. É aceder
à visão. A. Saint-Exupéry*

2017, ANO V, N.º 7

AB INSTANTIA

REVISTA DO INSTITUTO DO CONHECIMENTO AB

DIRECTOR Ricardo Costa

CONSELHO EDITORIAL

Ana Manuela Barbosa, Miguel Teixeira de Abreu,
Paulo de Tarso Domingues, Paulo Teixeira Pinto

REGULAMENTO GERAL DE PROTECÇÃO DE DADOS

Direitos de personalidade e responsabilidade civil; Direito ao esquecimento; Privacidade; § PRIVADO Dupla descrição predial – STJ, 23.02.2016; Resolução de contrato de agência e interesse contratual positivo – Relação de Lisboa, 20.12.2017; PERSI e pagamento de dívida; § INSOLVÊNCIA Isenção de IMT e transmissão de imóveis – STA, 29.03.2017; Empresas locais; Direito de retenção e consumidor; § PROPRIEDADE INDUSTRIAL Marcas sensoriais; Confusão entre marcas; § ARBITRAGEM Estatuto de partes não signatárias; § CONCORRÊNCIA Corrupção no sector privado; § ESTUDO Mercado de valores mobiliários em Angola; § RECENSÃO Direito penal e o terrorismo.

DUPLA DESCRIÇÃO REGISTAL

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça
(Uniformização de Jurisprudência) n.º 1/2017
23 de Fevereiro de 2016 (DR, 1.ª Série, n.º 38, de 22.02.2017)
Proc. n.º 1373/06.7TBFLG.G1.S1-A

Acordam no Pleno das Secções Cíveis do STJ:

Relatório

Em 15/05/2006 “*Casa de Codizais, Sociedade de Vinhos, Lda.*” intentou contra o Estado português, “*Bom Paraíso – Sociedade Imobiliária, Lda.*”, Manuel Clementino Gonçalves Oliveira e Rosa Maria Teixeira Nunes, acção de condenação, com processo ordinário, pedindo: *a)* o reconhecimento do direito de propriedade da Autora sobre ambos os prédios rústicos que identifica na petição inicial, afirmando ser a possuidora de forma pública e pacífica da propriedade murada que integra os referidos prédios desde 1998; *b)* a declaração de que o artigo 1408 urbano do Torno constitui uma duplicação do artigo 1002 de Airães e que a habitação ali referida se situa totalmente na freguesia de Airães, Felgueiras; *c)* a declaração de que a Ré “*Bom Paraíso*” nunca possuiu o que quer que fosse da propriedade referida e que a descrição predial 620 de Torno provém de terrenos anteriormente pertencentes a Gaspar Francisco de Matos Castro e Menezes ou Casa da Veiga; *d)* que fosse reconhecido que da propriedade em causa o mencionado Gaspar apenas foi proprietário da parcela referida no artigo 37 e, conseqüentemente, caso se entenda que o prédio descrito sob o artigo 620 do Torno compreende parte da propriedade em causa e caso se entenda que a Ré “*Bom Paraíso*” adquiriu essa parcela, se reconheça que da referida parcela o terceiro Réu apenas comprou a parcela do artigo 37; *e)* que fossem os Réus condenados a absterem-se de praticar qualquer acto que perturbe a posse da Autora sobre a propriedade murada identificada, sob pena de multa, e mantida a Autora na posse da mesma ou subsidiariamente com a exclusão da parcela 37; *f)* que fosse ordenado o cancelamento do registo efectuado na Conservatória do Registo Predial em 01.03.2012, apresentação 366, sobre a ficha de Torno.

Os Réus contestaram.

Foi proferida sentença que julgou a acção improcedente por não provada, tendo os Réus sido absolvidos do pedido.

Inconformada a Autora recorreu.

O Tribunal da Relação negou provimento à apelação, tendo confirmado a sentença apelada.

Novamente inconformada a Autora interpôs recurso de revista a 07/03/2014, tendo a revista sido negada pelo Supremo Tribunal de Justiça em Acórdão proferido a 11/09/2014.

“Casa de Codizais, Sociedade de Vinhos. Lda.” interpôs então, nos termos dos artigos 688.º e seguintes do Código do Processo Civil, recurso para uniformização de jurisprudência quanto à questão jurídica que identifica como sendo a seguinte: “perante o caso de duplicação de descrições prediais e linhas de registo incompatíveis, qual o valor a atribuir o registo derivado do acto mais antigo?” (artigo 10.º do Recurso).

Para o efeito invocou uma oposição de julgados entre o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23/02/2012, no processo n.º 67/07.0TBCCRZ.P1.S1 (doravante designado Acórdão fundamento) e o Acórdão recorrido no âmbito deste processo proferido, como já se referiu, a 11/09/2014.

O Ministério Público não respondeu ao Recurso.

O Recurso agora apresentado apresenta as seguintes conclusões:

I. O acórdão recorrido relativamente à mesma questão fundamental de direito está em oposição com o acórdão do STJ de 23/02/2012, no processo n.º 67/07.0TB-CRZ.P1.S1;

II. Sendo adoptada a tese do Acórdão fundamento a acção teria de proceder.

III. Encontrando-se um prédio duplamente descrito na Conservatória do Registo Predial com inscrições a favor dos AA. e dos RR., verifica-se haver uma concorrência de presunções derivadas do registo, devendo neste caso, 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.

IV. A resposta à questão da duplicação das descrições prediais e resolução dos registos incompatíveis está nos artigos 6.º n.º 1 e 34.º do Código do Registo Predial.

V. Do parecer do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado Conselho Técnico do Registo Predial [sic] de 16/11/2011, invocado no Acórdão recorrido, colhe-se de fundamental a questão da incompetência dos conservadores do registo predial, ao contrário dos juízes, para, sem intervenção dos interessados ou decisão judicial, procederem à anulação da segunda descrição criada e respectivo trato sucessivo, uma vez constatada a duplicação e a preocupação com a aberração jurídica e negação da essência do sistema registo predial que a duplicação de descrições com traços sucessivos incompatíveis traduz e a que o acórdão recorrido não dá a melhor resposta.

VI. O acórdão recorrido, tal como aqueles que o antecedem no mesmo sentido, perante a situação de duplicação de descrições prediais entende implicitamente não haver previsão legal e não integra a lacuna que implicitamente entende existir da forma mais consentânea com o comando do artigo 10.º do Código Civil, pois a regra construída em face daquela entendida imprevisão legal é a da desconsideração dos efeitos de um registo pela superveniência de outro noutra linha de registo anormalmente construída.

VII. A norma que o intérprete criaria, se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema, não seria a de atribuição de igual valor a ambos os registos, pois a referida regra põe em causa a essência do sistema do registo predial, ao desconsiderar toda uma linha de registo e todo o trabalho jurídico na sua construção, muitas vezes centenário, pelo simples facto de quase cem anos depois, ter sido aberta uma nova linha duplicada.

VIII. Viola assim com o devido respeito, no nosso entendimento, o acórdão recorrido o disposto no artigo 6.º n.º 1 e 34.º do Código do Registo Predial e 10.º do Código Civil.

IX. Ao contrário a tese do acórdão fundamento não entende haver lacuna e resolve a questão por aplicação pura, literal e simples do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Registo Predial.

X. Tem fundamento legal que resulta da expressão clara do artigo 6.º do Código do Registo Predial, plausível, tendo em conta a segurança jurídica que o sistema de registo predial pretende conferir ao atribuir ao primeiro titular o respectivo direito.

XI. Dever-se-á contudo ir um pouco mais longe e considerar a antiguidade do trato sucessivo, fazendo prevalecer o trato sucessivo mais antigo e não simplesmente a inscrição de aquisição mais antiga, numa conjugação do disposto no artigo 34.º com o artigo 6.º n.º 1 do Código do Registo Predial.

Termos em que deve ser admitido e julgado procedente o presente recurso, fixando-se jurisprudência Uniforme, de acordo com as conclusões e fundamentos propostos ou outros que melhor se entendam, revogando-se a decisão recorrida e substituindo-se a mesma por outra que julgue procedente a acção”.

Defende-se, por conseguinte, a prevalência da linha de trato sucessivo mais antiga sobre a posterior “que deve ser anulada” (artigo 29.º do Recurso), por aplicação dos artigos 6.º n.º 1 e artigo 34.º do Código do Registo Predial.

Em conformidade com o disposto no artigo 692.º n.º 1 do Código do Processo Civil o recurso para uniformização de jurisprudência foi aceite, com efeito meramente devolutivo, a 30/04/2015.

Fundamentação

a) De Facto:

Foi a seguinte a matéria de facto dada como provada:

1.1. Encontra-se inscrito sob o artigo 1022 da matriz predial urbana da freguesia de Airões, Felgueiras e descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 11/140585, o prédio urbano composto por casa de rés-do-chão, primeiro andar e logradouro, com a superfície coberta de 450 m², terraço com a área de 90m², arrumos com a área de 110 m² e quintal com 1.550 m², sito no lugar do Telhado, mostrando-se a respectiva aquisição a favor da Autora “Casa de Codizais – Sociedade

de Vinhos, Lda.”, registada provisoriamente a 14/5/1998, tendo o registo sido convertido em definitivo a 7/7/1998;

1.2. Encontra-se inscrito sob o artigo 359 da matriz predial rústica da freguesia de Airões, Felgueiras, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 536/251194, o prédio rústico sito no lugar do Telhado, com 4.850 m², mostrando-se a respectiva aquisição a favor da Autora “Casa de Codizais – Sociedade de Vinhos, Lda.”, registada provisoriamente a 14/5/1998, tendo o registo sido convertido em definitivo a 7/7/1998;

1.3. Encontra-se descrito sob a ficha n.º 620/180699, na Conservatória do Registo Predial de Lousada, o prédio misto composto de edifício de rés-do-chão e andar, com anexo, com a área coberta de 549,50 m² e descoberta de 4.450 m² e terreno a mato com 20.600 m², mostrando-se a respectiva aquisição registada – desde 25/10/2000 – a favor da Ré “Bom Paraíso – Sociedade Imobiliária, Lda.”, conforme certidão de fls 44 a 46 que aqui se dá por reproduzida;

1.4. No dia 12 de Abril de 2006, no Âmbito da execução fiscal n.º 179120040101727, em que é executada a Ré “Bom Paraíso”, o Estado Português, por intermédio do serviço de finanças de Lousada, procedeu à venda, mediante propostas em carta fechada, do prédio misto sito no lugar de Telhado, freguesia de Torno, Lousada, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1048, com a área coberta de 549,50 m² e oito divisões assoalhadas, uma cozinha, quatro casas de banho, três corredores, três despensas, cinco varandas, anexo destinado a garagem, e logradouro, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1088, sendo o terreno a mato com a área de 20.600 m², a confrontar do Norte com caminho público, Sul e Poente com “Bom Paraíso, Imobiliária, Lda.”, Nascente com limite do Concelho e Casa de Codizais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o n.º 620/180699, ao terceiro Réu, que procedeu ao depósito do preço em 26 de Abril de 2006:

1.5. Por escritura de compra e venda celebrada em 3 de Agosto de 2000, no Cartório Notarial de Fafe, Joaquim José Teixeira Regadas, na qualidade de administrador único e em representação da sociedade anónima “KJ Imobiliária SA”, declarou vender e José Carlos Cunha Nunes, na qualidade de sócio gerente da “Bom Paraíso – Sociedade Imobiliária, Lda.”, declarou comprar pelo preço de 25.000.000\$00, um terreno sito no lugar do Telhado, freguesia de Torno, Lousada, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 620/180699;

1.6. Os prédios identificados em 1.1. e 1.2. são contíguos entre si e integram uma propriedade mirada que confronta, além do mais, com caminho público, situando-se a casa de habitação na zona Norte dessa propriedade;

1.7. Em 15.05.1998 foi celebrada escritura pública referente aos prédios identificados em 2.1. e 2.2. em que interveio Joaquim José Teixeira Regadas, na qualidade de único gerente e em representação de “J. J. Regadas, Construções, Lda.”, na qualidade de administrador único e em representação de “KJ Imobiliária, SA” e na qualidade de único gerente e em representação da aqui Autora, “Casa de Codizais”,

onde ficaram consignadas as declarações que constam de fls. 627 a 629, aqui dadas por reproduzidas;

1.8. O prédio identificado em 1.4 corresponde aos prédios identificados em 1.1 e 1.2;

1.9. Apesar da venda referida em 1.4 a Autora continuou a ocupar os prédios identificados em 1.1. e 1.2.;

1.10. A Ré “Bom Paraíso” em 13 de Fevereiro de 2002 apresentou na Repartição de Finanças de Lousada uma participação modelo 129 pela qual participou à matriz como prédio novo a casa de habitação referida no auto de penhora lavrado no âmbito do processo de execução fiscal identificado em 1.4.;

1.11. A casa de habitação existente no prédio identificado em 1.1. corresponde à casa de habitação penhorada no âmbito do processo de execução fiscal referido em 1.4.;

1.12. A casa de habitação penhorada foi construída no prédio identificado em 1.4.;

1.13. O prédio urbano penhorado no âmbito do processo de execução fiscal referido em 1.4. está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1022, da freguesia de Airões.

b) De Direito:

O artigo 688.º n.º 1 do CPC permite que as partes interponham recurso para o pleno das secções cíveis quando o Supremo Tribunal de Justiça profira um Acórdão que esteja em contradição com outro anteriormente proferido por este mesmo Tribunal no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito.

Tal oposição parece existir efetivamente:

No Acórdão fundamento depois de se verificar a existência de uma duplicação das descrições – afirma-se a folha 16 do Acórdão que “em função desta factualidade [...] o prédio aqui em causa encontra-se duplamente descrito na Conservatória do Registo Predial, ou seja, sob o n.º 523 lavrado inicialmente em 16/11/1994 e sob o n.º 440 lavrado inicialmente em 29/4/1993” – cuja razão não pôde ser apurada (“não vem apurada a razão desta dupla descrição registral sobre o mesmo prédio”), acabou por decidir-se que “o certo é que se constata uma concorrência de presunções derivadas do registo predial, devendo 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 – cf. art. 1268.º n.º 2 do C. Civil e 6.º n.º 1 do Cód. Reg. Predial”. No caso a presunção derivada do acto de registo mais antigo beneficiava os Réus e não pôde ser ilidida pelos Autores que não lograram provar a existência uma posse anterior.

No Acórdão recorrido afirma-se, ao invés, que “independentemente das consequências para efeitos de registo, a verificação de uma dupla descrição sobre o mesmo prédio, constituindo uma negação da própria função de segurança jurídica e fé pública atribuídas ao registo predial, não pode conduzir senão a um conflito de presunções que, enquanto tal se anulam reciprocamente, obrigando cada um dos

titulares inscritos a fazer a prova da aquisição originária”. Ainda que neste caso tenha ficado provado que a duplicação não se deveu a caso fortuito, entendeu-se que em situações de dupla descrição “a fé pública – que se traduz na dupla presunção estabelecida no C. Registo Predial – fica profundamente abalada, porquanto o registo publicita duas presunções de titularidade antagónica que se anulam, retomando a realidade substantiva o seu predomínio”.

Trata-se de duas decisões proferidas no âmbito da mesma legislação, sobre a mesma questão de direito – a saber, se havendo uma dupla descrição predial, alguma das pessoas inscritas como titular de direitos sobre o prédio com inscrição lançada em uma das descrições poderá invocar as presunções que decorre do registo (artigo 7.º) contra outra pessoa também inscrita como titular de direitos sobre o mesmo prédio, em outra descrição.

A resposta a esta questão era suscetível de ter – como teve efetivamente – um impacto sobre o desfecho das duas causas, justificando-se, pois, a decisão de admissibilidade do presente recurso.

A questão que neste recurso se discute – ou seja, e como já se referiu, o tratamento jurídico das situações de dupla descrição do mesmo prédio e se também nesses casos alguma das pessoas inscritas poderá no confronto de outra igualmente inscrita, mas com inscrição lançada em outra descrição, invocar as presunções decorrentes do registo – é extremamente controversa, tanto na jurisprudência como na doutrina, podendo dizer-se que um dos raros momentos de unanimidade é o que se refere ao carácter gravemente nocivo para o registo (e as suas funções) da existência de duplas descrições do mesmo prédio. “Como é evidente, a duplicação de descrições é um mal”⁽¹⁾ e já foi considerada como “o inimigo público n.º 1 do registo”⁽²⁾, uma “erva daninha”⁽³⁾ que urge arrancar e mesmo, nas palavras de um autor espanhol, o “cancro” do registo⁽⁴⁾. Parece, com efeito, poder dizer-se, em relação ao sistema português o que uma autora espanhola afirmou relativamente ao sistema do país vizinho – sistema que, aliás, influenciou o português⁽⁵⁾ e que é em muitos aspetos semelhante ao nosso, justificando-se, neste contexto, por conseguinte, uma particular atenção à doutrina espanhola – a dupla descrição representa “uma das maiores patologias do nosso sistema”⁽⁶⁾. Já se verifica uma convergência relativa quanto às causas deste mal: para alguns, trata-se, fundamentalmente, da forma deficiente e primitiva como as descrições são feitas⁽⁷⁾, mormente em sistemas sem cadastro (ou em que este não cobre todo o país⁽⁸⁾), para outros, da facilidade com que se admite que alguém venha solicitar a abertura de uma nova descrição⁽⁹⁾ e da falta de informatização adequada.

Sejam quais forem as causas, compreende-se, sem dificuldade, a seriedade deste mal. O nosso sistema de registo tem uma base real e “assenta na realidade prédio”⁽¹⁰⁾, sendo que “(a) descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios” (n.º 1 do artigo 79.º do Código do Registo Predial). Por conseguinte, “(d) e cada prédio é feita uma descrição distinta” (n.º 2 do artigo 79.º do Código do Registo Predial; veja-se, no entanto o disposto no artigo 81.º). Assim, e como refere JOSÉ

ALBERTO GONZÁLEZ, “o ato de registo individualizador do prédio é a descrição” e “no caso do registo predial a conexão de referência é estabelecida de forma relativamente simples: como só há dois assentos, descrição e inscrição, sendo o primeiro a chave de uma organização registal predial de fólio real, como a nossa, a descrição é naturalmente o assento principal e a inscrição o assento secundário”⁽¹¹⁾.

A resposta dada pelo Código do Registo Predial às duplicações das descrições – aliás, e ao que parece, apenas a algumas, a saber, as duplas descrições totais, porquanto as parciais não parece que sejam abrangidas pelo preceito – no seu artigo 86.º não é, claramente, uma resposta definitiva ao problema: a este propósito observa certamente MOUTEIRA GUERREIRO que “quando ocorre uma duplicação há que a *remediar* logo que possível”⁽¹²⁾ e é para isso que existe a mencionada disposição. O preceito limita-se a dispor que “(q)uando 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” (n.º 1), acrescentando que “(n)as descrições inutilizadas e na subsistente far-se-ão as respetivas anotações com remissões recíprocas”.

Relativamente à resposta a dar ao problema da dupla descrição parece-nos poder afirmar-se em Portugal o que um autor espanhol afirma a respeito do país vizinho, a saber, que há “fundamentalmente dois critérios em conflito: um que abstrai das normas e princípios do registo e outro que faz prevalecer a folha cuja descrição foi mais antiga por ter sido a primeira no tempo que procurou a proteção do registo”⁽¹³⁾, sem prejuízo de existirem, também, (as quase inevitáveis) teses ecléticas.

As teses em confronto são, pois, essencialmente duas: atender aos princípios do registo ou, ao invés, resolver o problema com o apelo apenas às regras do direito substantivo.

A primeira tese atende, sobretudo, ao princípio da prioridade no registo (consagrado entre nós no artigo 6.º do Código do Registo Predial), sustentando que só quem tem inscrições lançadas nessa descrição mais antiga é que beneficiará, em rigor, da presunção que consta do artigo 7.º do Código do Registo Predial. Foi essa a tese adotada pelo Acórdão fundamento e tem a seu favor uma parte da doutrina.

Neste sentido pronunciou-se, entre nós, ISABEL PEREIRA MENDES, que, tendo afirmado que “se o titular legítimo for diligente a requisitar o respetivo registo nunca se verá envolvido por essas situações propícias à fraude imobiliária, a não ser em casos de duplicação de descrições prediais, cada vez menos frequentes, dado que [...] o princípio da legalidade impõe ao conservador do Registo predial a verificação da identidade do prédio”, conclui dizendo que “(m)as, como é óbvio, se, mesmo assim, a duplicação se verificar, a solução terá que ser buscada através do princípio da prioridade, dando prevalência ao titular do direito legítimo, em primeiro lugar inscrito, sem prejuízo da responsabilidade que eventualmente deve competir ao Estado, por um erro (duplicação) que só ele próprio tem meios para evitar ou eliminar”⁽¹⁴⁾.

A mesma posição é, de resto, defendida por um segmento da doutrina espanhola.

Afirma-se, assim, que “aquele que inscreveu um título verdadeiro e válido tem direito em confiar na vigilância que o Estado há-de realizar para sua salvaguarda, mediante a função do conservador, eximindo-o da necessidade de manter uma vigilância praticamente impossível para zelar pela continuidade da sua garantia e impedir a dupla descrição do prédio”⁽¹⁵⁾. Em suma, quem tem uma inscrição a seu favor lançada na primeira descrição deveria beneficiar dos efeitos do registo e designadamente da fé pública registal, porquanto a segunda descrição nunca deveria ter sido permitida pelo conservador. Diz-se, por vezes, também, em defesa desta tese, que, se em um primeiro momento houve apenas uma descrição, então os titulares com inscrições nela lançadas beneficiaram nesse momento da presunção que resulta do registo, não se compreendendo que uma segunda descrição que deveria ser inválida – porventura nula por violação do traço sucessivo – acabe por destruir os efeitos do registo⁽¹⁶⁾.

A tese oposta, que sustenta que a solução deve ser encontrada com apelo às regras do direito substantivo, sublinha que a dupla descrição mina a própria pedra angular do registo – a identificação do prédio e a exigência de que a cada prédio corresponda uma única descrição – comprometendo, de modo inexorável a função essencial do registo, já que, como logo o artigo 1.º do Código do Registo Predial proclama, “[o] registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”. A duplicação de descrições de um mesmo prédio (na realidade física ou material) conduz à possível existência de uma aparência jurídica intrinsecamente contraditória. Na sugestiva expressão de um autor, “como se de um castelo de cartas se tratasse desaba a fé pública registal”⁽¹⁷⁾.

Na doutrina nacional importa realçar as palavras de OLIVEIRA ASCENSÃO: “Se do registo constam inscrições paralelas incompatíveis, não pode haver com fundamento em nenhuma delas aquisição pelo registo [...] o próprio registo patenteia a desconformidade. Ninguém pode valer-se da confiança numa inscrição incorreta, quando não está em melhores condições do que aquele que tiver a seu favor uma inscrição verdadeira. [...] As posições registais anulam-se, pelo que a realidade substantiva retoma o seu predomínio”⁽¹⁸⁾.

Este foi, também, o caminho trilhado, entre nós, pelo Acórdão do STJ de 21 de Abril de 2009 (SEBASTIÃO PÓVOAS) em que se afirmou que “[e]mbora não se coloque uma questão de nulidade de registos, afigura-se-nos que não pode qualquer deles [qualquer dos adquirentes] beneficiar de inscrições lavradas sobre distintas realidades jurídicas, sendo, portanto, aqui inaplicável, o art. 5.º n.º 4 do Código do Registo Predial e entendendo-se ser caso de ineficácia dos registos para esses efeitos [...] Arredadas ficam, em consequência as normas registrais, para prevalecerem as de direito substantivo”, acrescentando-se que “[n]o 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 objeto do

registo inclui a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, traduzida na descrição predial (art. 68.º CRP)” e “[s]ob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como a publicidade e segurança estática e dinâmica, e se ambos os compradores cumprirem 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”.

No mesmo sentido pronunciou-se, posteriormente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12/01/2012, processo 74/1999.PIS1 (SERRA BAPTISTA), em cujo sumário se pode ler, designadamente, que: “face à duplicação dos registos prediais sobre o mesmo prédio, não valem, desde logo, quer as regras da eficácia do registo em relação a terceiros (art. 5.º do Código do Registo Predial), quer as de presunção da titularidade do direito (artigo 2.º do mesmo diploma legal). Ficando, com tal duplicação, inutilizada a função publicitária do registo, 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, a final, se reportam a uma única. Devendo, então, prevalecer, não as normas registrais, mas as de direito substantivo”.

Este mesmo entendimento foi adotado pelo Acórdão recorrido.

Também na jurisprudência das Relações se encontram decisões no sentido de resolver o problema da duplicação de descrições prediais com apelo apenas às regras de direito substantivo.

Sirvam de exemplo dois Acórdãos da Relação do Porto, o Acórdão de 17/03/2011, Processo 74/1999.P1 (de que foi Relator o então Juiz Desembargador e hoje Conselheiro PINTO DE ALMEIDA) e o recente Acórdão de 28/10/2015, Processo 4290/10.2TBGDM.P1 (JUDITE PIRES). No sumário do primeiro pode ler-se que “havendo duplicação de registos do mesmo prédio, com inscrições a favor de autor e réu, não pode ser invocada, em benefício de qualquer deles, a presunção daí derivada, nos termos do art. 7.º do Código do Registo Predial, nem valem as regras da eficácia do registo em relação a terceiros decorrentes do artigo 5.º do mesmo Código, pelo que devem prevalecer as normas de direito substantivo” e no sumário do segundo afirma-se que “a fé publicada associada ao registo exige que este esteja em conformidade com a situação jurídica substantiva do prédio, permitindo a terceiros, através dele, tomar dela conhecimento”, pelo que “existindo duplicação de registos prediais [e inscrições matriciais] sobre a mesma realidade física – o mesmo prédio – não valem quer as regras da eficácia do registo em relação a terceiros, quer as da presunção da titularidade do direito, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial. Nessa situação, nenhum dos titulares do registo pode beneficiar da presunção que este confere”.

Expostas sucintamente as duas teses em confronto – e tendo já sido sublinhado que quer uma, quer outra, encontraram arrimo, tanto na doutrina, como na jurisprudência – bem espelhadas no Acórdão recorrido e no Acórdão fundamento – necessário se torna decidir.

Entendemos que a opção não pode deixar de ter em conta a teleologia do registo predial. Este, como já sublinhámos, e resulta do artigo 1.º do Código do Registo Predial, tem como finalidade essencial “dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”. Na verdade, “os registos existem para dar publicidade”⁽¹⁹⁾. Afigura-se, por conseguinte, que a finalidade principal do registo é a segurança do tráfego e só de maneira reflexa e secundária a segurança dos direitos. Como entre nós afirmou JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ: “os registos públicos estão instituídos para *dar a conhecer*. Logo, a sua existência justifica-se na necessidade de proteger a confiança de terceiros, isto é, do público em geral, o que é claramente sinónimo de interesse público. Só por reflexo é que os registos públicos protegem (ainda e também) a pessoa a quem diz respeito o facto registável”⁽²⁰⁾.

Com efeito, a finalidade primária da publicidade registal parece consistir na proteção do tráfego e na agilização e facilitação das transações imobiliárias “ao suprir com a garantia dada pela consulta de um registo público, as complexas indagações sobre a titularidade dos direitos que, de outro modo, seria necessário levar a cabo”⁽²¹⁾. Destarte, se um sistema de registo predial supõe um compromisso e um equilíbrio entre a segurança do tráfego e a segurança dos direitos, é necessário reconhecer que a segurança do tráfego e a segurança dos direitos são aqui, até certo ponto, “conceitos contrapostos”⁽²²⁾.

Por outras palavras, quem consulte o registo predial e encontre descrito o prédio que, por hipótese, pretende comprar, e nessa descrição encontre inscrito como proprietário quem nas negociações que, porventura, já iniciou assumiu o papel de potencial vendedor não tem o ónus de consultar todo o registo para verificar se existe ou não uma duplicação da descrição. Deve poder confiar na aparência criada por este sistema público de registo. E isto é exato, tanto para quem encontre uma das descrições, como para quem se fie na outra descrição do que é, no fim de contas, um mesmo prédio.

Se nas duas (ou mais...) descrições do mesmo prédio tiverem sido lançadas inscrições em nome de diferentes titulares, então tanto um, como o outro (ou outros), gozam da presunção consagrada no artigo 7.º do Código do Registo Predial – “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define” – pelo que tais presunções, contraditórias entre si, se destroem ou anulam mutuamente⁽²³⁾.

Importa, no entanto, ter presente que para uma parte da doutrina portuguesa a afirmação de que em uma situação de duplicação da descrição do mesmo prédio há várias presunções de sentido oposto, que se destroem mutuamente, não seria exata.

Atente-se no exemplo proposto por HEINRICH EWALD HÖRSTER:

“Suponhamos que o mesmo prédio se encontra registado a favor de dois proprietários diferentes, sendo um deles o verdadeiro proprietário enquanto o outro nunca o foi. Se ambos os proprietários registados o venderem a compradores diferentes, estes não são terceiros entre si visto não terem adquirido do mesmo transmitente. Apenas aquele comprador adquiriu a propriedade do prédio vendido a quem o foi transmitido pelo verdadeiro proprietário. O outro adquirente fica sem qualquer protecção, uma vez que – tratando-se de uma invalidade material do registo – não pode apoiar-se nas presunções do artigo 8.º do CRP [atual artigo 7.º], nem pode invocar a inoponibilidade do artigo 7.º [atual artigo 5.º]. De resto, qualquer outro resultado seria incompreensível. Quando o facto jurídico subjacente ao registo não confere direitos, não será o registo que os dá”⁽²⁴⁾.

Para o autor, por força da sua natureza puramente declaratória o registo só produziria uma aparência jurídica a favor de quem fosse o verdadeiro titular do direito⁽²⁵⁾ e seria “pressuposto da protecção conferida pelo registo que os direitos nele inscritos alguma vez tivessem existido verdadeiramente”⁽²⁶⁾. De acordo com esta perspectiva, o registo predial português não garante a quem o consulta que o prédio pertence a quem nele aparece inscrito como proprietário, mas estabelece apenas a presunção *iuris tantum* de que caso seja essa pessoa o proprietário ela ainda não alienou ou onerou o bem⁽²⁷⁾.

Também MARIA CLARA SOTTOMAYOR adota uma orientação similar. Afirma a autora, com efeito, que:

“Nos casos de falsidade do registo, em que, por exemplo, B obteve um registo falso, sem que tenha celebrado qualquer negócio jurídico com o verdadeiro proprietário (A) e transmitiu a C, que confiou na aparência e registou a sua aquisição, a protecção imediata do terceiro representa uma expropriação do verdadeiro titular, à responsabilidade de quem não pode ser imputada a perda do seu direito, pois nestas situações pode ser impossível ou muito difícil ter conhecimento do registo falso [...] Não basta a mera actuação com base num registo incorrecto [...] Tal permitiria, no nosso sistema, que se verificassem autênticas expropriações do verdadeiro proprietário, sem o concurso deste, e por mero erro dos serviços registrais. O princípio da fé pública do registo tem necessariamente, nos sistemas de registo declarativo, um âmbito de aplicação mais limitado, e não representa um caso de tutela da aparência registal”⁽²⁸⁾.

Também para esta autora só se pode genuinamente afirmar a existência de presunções registais em relação a direitos que efetivamente existem no plano substantivo⁽²⁹⁾.

Esta posição doutrinal insere-se, de resto, em uma linha de pensamento adotada, no passado, por alguns dos mais ilustres civilistas portugueses: sirvam de exemplo os nomes de VAZ SERRA⁽³⁰⁾ e de MANUEL DE ANDRADE⁽³¹⁾.

É certo que podemos classificar todos os registos em dois grupos: “os que se limitam a garantir que quem aparece como dono do prédio (ou titular do direito real limitado) não alienou a sua titularidade e os que asseveram que o titular do prédio segundo os livros é o verdadeiro titular”⁽³²⁾. O primeiro modelo corresponde,

como é sabido, ao modelo francês e no passado terá sido possível questionar se não corresponderia melhor ao nosso registo.

Hoje, no entanto, e face ao artigo 7.º do Código do Registo Predial, não parece possível sustentar que o nosso registo predial seja ainda do modelo francês.

Bem ao invés o artigo 7.º contém hoje, para alguma doutrina, uma dupla presunção, ao presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito e isto “nos precisos termos em que o registo o define”: uma presunção de verdade e uma presunção de exatidão⁽³³⁾. Ora esta presunção – ou presunções – não pode(m) depender, quanto a nós, da validade substantiva dos negócios que aparecem inscritos em um trato sucessivo. Se o registo visa essencialmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios, criando uma aparência em que terceiros podem confiar, as presunções que resultam do registo não podem depender na sua existência de circunstâncias a que os terceiros, normalmente, não têm qualquer acesso. Os terceiros não terão, com efeito, normalmente, conhecimento (ou sequer possibilidade de saber) se em algum momento da cadeia de transações que se exprime no trato sucessivo houve ou não um negócio nulo e não lhes é exigível uma tal indagação para que beneficiem da presunção, aliás ilidível, que resulta do registo, de acordo com o artigo 7.º. Em suma, e como ensina MENEZES CORDEIRO, a presunção começa por operar, mesmo que haja invalidades, tanto registais, como substantivas⁽³⁴⁾.

E, em bom rigor, reconhecer a existência desta presunção, mesmo que a descrição duplicada e as inscrições nela lançadas não correspondam a um direito efetivamente existente no plano substantivo, não é atribuir um efeito constitutivo ao registo.

Com efeito ao reconhecer-se que a aparência criada pelo registo, nos casos de duplicação de descrições do mesmo prédio com diferentes titulares inscritos, é intrinsecamente contraditória, com a consequência de que se deve procurar resolver a situação como se não existisse registo, não se deixa desprotegido o verdadeiro proprietário. Este terá que provar a existência da propriedade, mas poderá, também, em certas hipóteses, beneficiar de outras presunções, como a que resulta da posse. É legítima a preocupação em evitar que o registo se converta em instrumento para a “expropriação” do verdadeiro proprietário, mas a remissão para a aplicação das regras e princípios do direito substantivo não representa tal perigo.

Os argumentos aduzidos pelos defensores da tese oposta não se afiguram convincentes.

O princípio da prioridade no registo, consagrado no artigo 6.º do Código do Registo Predial, parece referir-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) suscetível de o identificar. É “no seguimento da descrição do prédio [que] são lançadas as inscrições ou as correspondentes cotas de referência” (n.º 3 do artigo 79.º) e “as inscrições só podem ser lavradas com referência a descrições genéricas ou subordinadas” (n.º 2 do artigo 91.º). Assim 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 resultantes da duplicação das descrições⁽³⁵⁾. Por outras palavras, o critério da prioridade do registo não é critério para resolver casos patológicos como o presente em que o registo proclama simultaneamente que um prédio é, por hipótese, propriedade exclusiva e ao mesmo tempo de A e de B. A inexatidão do registo é aqui de tal magnitude⁽³⁶⁾ que impede o funcionamento normal das regras e princípios próprios do direito registal.

E também não o seria o critério defendido no recurso da antiguidade do trato sucessivo. Em primeiro lugar não está afastada a possibilidade de ser um dos titulares que consta do trato sucessivo mais antigo quem criou a duplicação da descrição para nesta nova descrição ser registada uma alienação, “reservando” a primeira descrição a uma outra transmissão operada por hipótese para um testa-de-ferro. Em suma, “o facto de que uma inscrição seja mais antiga que a 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”⁽³⁷⁾. Mas e sobretudo porque, como já foi referido, a proteção de quem confiou na aparência do registo não pode depender de factos cujo conhecimento lhe era extremamente difícil, quando não praticamente impossível, como a existência de uma outra descrição do mesmo prédio, com um trato sucessivo porventura anterior...

Aliás, se a solução resultasse, como se afirma no recurso, 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. Muito embora no recurso se tente apresentar esta solução como uma mera divisão de competências entre o conservador e o juiz, a verdade é que se a solução destes casos de dupla descrição fosse para o legislador a nulidade da segunda descrição e a inutilização pura e simples do trato sucessivo nela contido então não só não se vislumbra por que é que o conservador não tem legitimidade para fazer essa simples operação de comparação das datas e das respetivas antiguidades, mas, bem ao invés, a lei manda que na ficha de uma delas se reproduzam os registos em vigor nas restantes fichas.

Como já dissemos, a dupla descrição do mesmo prédio mina a pedra angular do registo e compromete inelutavelmente a função da descrição, criando uma aparência contraditória em que o registo profere simultaneamente uma afirmação e o seu contrário (podendo resultar das inscrições, por exemplo, que A é proprietário pleno do prédio, mas que B também o é no mesmo período). Perante uma falha de tal magnitude, a melhor solução foi a encontrada pelo Acórdão recorrido: as duas presunções de sentido oposto destroem-se mutuamente⁽³⁸⁾, sem que se trate aqui, em rigor, de qualquer preenchimento de uma lacuna.

Importará, no entanto, fazer aqui uma ressalva.

Apesar da importância concedida à aparência criada pelo registo importa reconhecer, no entanto, que também aqui a tutela concedida a quem confia nessa aparência deve restringir-se aos terceiros de boa fé. Nas palavras de CARLOS FERREIRA

DE ALMEIDA “não existe autêntico conflito entre a boa fé e a tranquilidade ou segurança de terceiros, já que só parece ser merecedor de protecção este valor quando se apoia numa aparência dada pelo registo” e “essa aparência não é compatível com o conhecimento efectivo dos factos”⁽³⁹⁾.

Aliás e ainda que a propósito de um outro problema – o de terceiros para efeitos de registo – o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça para Uniformização de Jurisprudência de 18 de Maio de 1999 atendeu à boa fé, ao definir que “terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”.

Pode, pois, afirmar-se que também neste contexto se adotou a perspectiva de que “o princípio da boa fé constitui uma reserva moral do sistema jurídico”⁽⁴⁰⁾.

Transpondo para o plano da dupla descrição estas considerações deverá reconhecer-se uma exceção à regra da destruição recíproca das presunções resultantes do registo, no caso de dupla descrição predial, quando quem invoque a presunção resultante de uma das inscrições prove que o outro titular inscrito em outra descrição agiu de má fé.

Importará, no entanto, não apenas provar a má fé – porque como recentemente escreveu QUIRINO SOARES ⁽⁴¹⁾, deve entender-se que a boa fé se presume – mas ser aqui particularmente exigente quanto ao conteúdo da má fé que deverá corresponder a um comportamento fraudulento.

Com efeito, e desde logo, como já foi mencionado, quem consulta o registo e encontra uma ficha e a descrição de um prédio estará para este efeito de boa fé se ignorar a existência de outra descrição. Mas mesmo que conheça a existência de outra descrição (ou por já ter sido aplicado o artigo 86.º se aperceba na mesma descrição da existência de dois tratos sucessivos paralelos) pode não ter meio de determinar qual das descrições corresponde à realidade extra tabular. Afigura-se, pois, que só estará de má fé quem seja responsável pela criação fraudulenta da situação de duplicação das descrições ou quem tenha, pelo menos, conhecimento dessa fraude.

Decisão:

Acorda-se no Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça em:

– Uniformizar 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;

– Confirmar o Acórdão recorrido.

Custas pelo Recorrente.

- (1) Parecer do IRN no P.º n.º R.P. 67/2010 SJC-CT (Duplicação de descrições), p. 5.
- (2) ARTUR A. DE CASTRO PEREIRA LOPES CARDOSO, *Registo Predial, Sistema, Organização, Técnica, Efeitos*, Coimbra Editora, Limitada, Coimbra, 1943, p. 255: “o inimigo público n.º 1 da publicidade”.
- (3) A expressão é, também, de ARTUR A. DE CASTRO PEREIRA LOPES CARDOSO, *ob. cit.*, p. 255: as duplicações são “a erva daninha do instituto do registo predial”. Cfr., ainda, *ob. cit.*, p. 256: “escaracho que atraíça os fins do registo”. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1994, p. 178, n. 4, observa que “as duplicações foram sempre indiscutida e genericamente criticadas, porque violam o princípio da especialidade e são objetivamente prejudiciais e perigosas”, acrescentando que “há por parte da doutrina uma constante crítica à eventualidade de se duplicarem descrições, dado que, quando isso sucede, acabam por se frustrar os próprios fins de certeza e segurança do registo, porque sobre o mesmo prédio podem afinal vir a incidir diversas e opostas situações jurídicas” (*ob. cit.*, p. 199).
- (4) A imagem é de CAPEROCHIPI, cit. *apud* MARGARITA HERRERO OVIEDO, *Pluralidad de folios registrales para una misma finca: Eliminación de esta disfunción*, Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pp. 2447 e ss., p. 2447.
- (5) J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, “Publicidade e Princípios do Registo”, in *Temas de Registos e de Notariado*, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 17 e ss., p. 22, fala do sistema português – e refere-se ao “espanhol que directamente o inspirou”. E também ARMINDO SARAIVA MATIAS, “Registo Predial: Princípios Estruturantes e Efeitos”, *Estudos em memória do Professor Doutor José Dias Marques*, Almedina, Coimbra, 2007, pp. 31 e ss., p. 48, destaca que “uma análise comparada dos sistemas de registo espanhol e português evidencia uma aproximação que só não é completa devido às diferenças existentes no direito substantivo”.
- (6) MARGARITA HERRERO OVIEDO, *ob. cit.*, p. 2447.
- (7) MARGARITA HERRERO OVIEDO, *ob. cit.*, pp. 2448-2449, depois de afirmar que como causas temos a simplicidade dos procedimentos de descrição, o carácter “literário” da descrição dos prédios, a ausência de um bom cadastro, a falta de um controlo rigoroso sobre a existência e características do prédio, conclui que todas estas causas reconduzem-se a uma fonte única do problema: a defeituosa descrição dos prédios.
- (8) ANTONIO VENTURA-TRAVESET GONZÁLEZ, “Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales”, *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*, 1949, ano XXV, pp. 1 e ss., p. 2.
- (9) ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial Anotado e Comentado e Diplomas Conexos*, 17.ª edição, Almedina, Coimbra, 2009, anotação ao artigo 5.º, pp. 175-176: “Há dificuldades que resultam das deficiências das matrizes, da inexistência ou insuficiência do cadastro dos bens, de se admitirem registos com base em escrituras de habilitações de herdeiros ou em escrituras de justificação que são documentos pouco fiáveis para provar a aquisição de prédios”.
- (10) Cfr., por todos, J. DE SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e do Notariado*, 5.ª edição, Almedina, Coimbra, 2009, p. 392: “O registo predial é um registo de base real, isto é, assenta na realidade prédio: regista factos jurídicos respeitantes ao prédio e de que decorrem situações jurídicas, como seja, por exemplo, a qualidade de proprietário”.
- (11) JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3.ª ed., Quid Juris, Lisboa, 2005, p. 356.
- (12) MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, cit., p. 199 (em itálico no original).
- (13) Assim JOSÉ IGNACIO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, “Algunas Consideraciones en Torno a la Doble Inmatriculación”, *Libro Homenaje a Jesús López Medel*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, tomo I, pp. 826 e ss., p. 832.
- (14) ISABEL PEREIRA MENDES, “O Registo Predial e a Segurança Jurídica nos Negócios Imobiliários”, *Estudos sobre Registo Predial*, Almedina, Coimbra, 2003, pp. 5 e ss., p. 74.
- (15) J. GARCIA-MONGE Y MARTIN, “El tercero hipotecario ante la doble inmatriculación”, *Revista de Derecho Privado* 1965, pp. 873 e ss., p. 876.
- (16) Assim MARTINEZ ESCOBAR, cit. *apud* J. GARCIA-MONGE Y MARTIN, *ob. cit.*, pp. 877-878.

(17) LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA, “Fe Pública Registral, Doble Inmatriculación y Usucapión: Comentario a la STSJ Navarra de 30 de Abril de 2008”, *Revista Jurídica de Navarra* 2008, pp. 183 e ss., p. 195. O autor acrescenta que “[a]dmittir a aplicação da fé pública implica desconhecer o verdadeiro problema que existe por detrás da dupla descrição. Trata-se, a final, da publicação por parte do registo de uma situação contraditória acerca da propriedade de um imóvel: afirma-se que duas pessoas distintas são proprietárias do mesmo imóvel no mesmo momento”.

(18) JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, *Cadernos de Direito Privado* n.º 31, 2010, pp. 3 e ss., p. 20. O autor já se tinha pronunciado no mesmo sentido em obra anterior. Assim, em *Direito Civil, Reais*, 5.ª ed. (reimpressão), Coimbra Editora, Coimbra, 2000, pp. 380-381, afirmara já: “Se do registo constam inscrições incompatíveis, não pode haver com fundamento em nenhuma delas aquisição pelo registo [...] Do registo consta uma inscrição da propriedade em benefício de A; e consta outra em benefício de B. Imaginemos que, no plano substantivo, a titularidade seria de A. B transmitiu a D. D registou a aquisição. Porém, sejam quais forem as condições, D nunca poderá adquirir pelo registo. E isto porque o próprio registo revela a desconformidade. Ninguém pode valer-se da confiança numa inscrição incorrecta, quando não está em melhores condições do que aquele que tiver depositado confiança numa inscrição verdadeira. Assim, se A transfere a B, B pode invocar a mesma confiança registal que D invoca. Há, pois que entrar em conta com o registo em conjunto. E a situação não muda ainda que algum dos interessados exiba certidão da conservatória de que conste só o transmitente como titular do direito. Ainda então, o adquirente não está objectivamente em melhores condições do que quem se funda no registo contrário. As posições registais anulam-se e a realidade substantiva retoma o seu predomínio”. E esta posição, parece-nos, teria sido já a defendida pelo autor em obra muito anterior – referimo-nos ao seu estudo “Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa”, *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 34, 1974, pp. 5 e ss. Com efeito, já aí se podia ler que “nunca a protecção dada à aparência registal poderia ser absoluta” (ob. cit., p. 42), acrescentando-se que tal protecção “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 pseudotitular, com título oneroso e de boa fé, fizer inscrever a sua situação, não adquire constitutivamente, porque o titular verdadeiro também goza de publicidade registal e em caso de conflito o seu direito merece maior protecção”.

(19) JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, “Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa”, cit., p. 16.

(20) JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, ob. cit., n. 1122, p. 371.

(21) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO/ FRANCISCO DE ASIS SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral, Elementos de Derecho Civil*, III bis, Jose Maria Bosch Editor, Barcelona, 1984, p. 11.

(22) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO/ FRANCISCO DE ASIS SANCHO REBULLIDA, ob. cit., p. 12.

(23) Assim, em Espanha, GERARDO MUÑOZ DE DIOS, “Doble Inmatriculación”, *La Ley*, 1985, n.º 4, pp. 1032 e ss., p. 1035: “as respetivas presunções que resultam de assentos contraditórios, referidos ao mesmo prédio, neutralizam-se, ao não poder o registo garantir a titularidade do mesmo direito a favor de dois titulares distintos e, em tal hipótese, o problema, de impossível solução no campo registal [...] transfere-se para o âmbito do direito civil”. Segundo informa VIDAL RIVERA SABATES, “La Atribución del Dominio de una Finca en el Supuesto de Haber Sido esta Doblemente Inmatriculada”, *Revista de Derecho Privado* 2000, pp. 527 e ss., p. 528, é esta a tese dominante em Espanha.

(24) HEINRICH EWALD HÖRSTER, “Efeitos do registo – Terceiros – Aquisição “a non domino””, *Regesta*, 1984, pp. 122 e ss., p. 132.

(25) HEINRICH HÖRSTER, “Zum Erwerb vom Nichtberechtigten im System des Portugiesischen Bürgerlichen Gesetzbuchs”, *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Ferrer-Correia*, Boletim da Faculdade de Direito, Número Especial, vol. II, Coimbra, 1989, pp. 509 e ss., p. 525: “Este resultado deve ser fundamentado correctamente com o modo de funcionamento do registo, o qual, em razão da sua eficácia estritamente declarativa apenas cria uma aparência jurídica a favor do titular de um direito que surgiu validamente” [“Dieses Ergebnis muss zutreffend mit der Funktionsweise des Registers begründet werden, welches

infolge seiner rein deklaratorischen Wirkungen nur einen Rechtsschein bezüglich des Inhabers eines gültig gewesenen Rechts verursacht”].

(26) HEINRICH HÖRSTER, ob. e lug. cit.: “O Registo predial “protege” os direitos nele inscritos apenas no pressuposto de que os mesmos verdadeiramente chegaram a existir” [“Das Liegenschaftsregister “bewahrt” nämlich nur die in ihm ausgewiesenen Rechte unter der Voraussetzung, dass sie auch wirklich einmal bestanden haben”].

(27) HEINRICH HÖRSTER, “Zum Erwerb vom Nichtberechtigten...”, cit., p. 531: “A inscrição não garante nomeadamente [...] a efectiva existência do direito inscrito a favor de quem figura como seu titular, mas apenas cria [...] a presunção ilidível de que, a ter existido efectivamente alguma vez o direito, ele ainda pertence – e na exacta medida do que resulta da inscrição – a quem figura no Registo como seu titular e não foi transmitido por este a um terceiro” [“Die Eintragung garantierte nämlich [...] nicht das Effektive Bestehen des eingetragenen Rechts zugunsten des als solchen ausgewiesenen Inhabers, sondern stellte nur die [...] wiederlegbare Vermutung auf, dass, wenn das Recht tatsächlich einmal bestanden hatte, es dem im Register ausgewiesenen Inhaber immer noch – und zwar genau so, wie es aus der Eintragung hervorgeht – zusteht, von diesem also noch nicht an einen Dritten übertragen worden war”]. Cfr., ainda, HEINRICH EWALD HÖRSTER, “*Ignorare legis est lata culpa* – Breves considerações a respeito da aplicação do artigo 291.º do Código Civil”, *Festschrift für Claus-Wilhelm Canaris zum 70. Geburtstag*, Verlag C. H. Beck, München, 2007, pp. 655 e ss., p. 683: “o registo não garante, de modo nenhum, a validade da aquisição do direito inscrito, apenas garante que, a ter o direito uma vez existido na pessoa do seu titular, ainda se conserva – ainda não foi transmitido por este a outra pessoa. Ao mesmo tempo o registo garante que, se for válida e inatacável a posição do titular inscrito, este pode alienar e transmitir validamente ao adquirente a totalidade ou parte dos seus poderes sobre a coisa”.

(28) MARIA CLARA PEREIRA DE SOUSA DE SANTIAGO SOTTOMAYOR, *Invalidez e Registo. A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa Fé*, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 717-718.

(29) Aut. e ob. cit., p. 720: “O registo apenas dá publicidade a direitos existentes, não estabelecendo presunções a favor de direitos que nunca existiram. A ser assim, tratar-se-ia de uma ficção e não de presunções e o registo teria efeitos constitutivos. Os direitos a registar constituem-se fora do registo e este limita-se a dar-lhes publicidade. [...] No nosso sistema de registo declarativo, podem ocorrer situações em que se verifiquem cadeias de transmissão dos direitos provenientes de um sujeito falsamente inscrito, como titular, a par de cadeias transmissivas provenientes do verdadeiro proprietário, estando, apenas, estas últimas protegidas pelas regras civis de protecção de terceiros”.

(30) ADRIANO VAZ SERRA, “Anotação ao Acórdão do STJ de 12 de Julho de 1963”, *RLJ* ano 97, 1964-1965, n.º 3265, pp. 55 e ss., p. 57, afirmava, com efeito, que “a função do registo predial é assegurar a quem adquire direitos de certa pessoa sobre um prédio que esta não realizou em relação a ele actos susceptíveis de prejudicar o mesmo adquirente (por ex., assegurar ao comprador do prédio que o vendedor não o transmitiu já a outrem ou não constituiu direitos sobre ele a favor de outrem): não é sua função assegurar ao adquirente a inexistência de quaisquer outros direitos sobre o prédio”. Importa, no entanto, sublinhar – porque com muito interesse para os casos de dupla descrição – que o autor acrescentava: “Aqueles que, não tendo adquirido direitos de um autor comum, forem titulares de direitos entre si incompatíveis, não são terceiros, pois o registo predial não se destina a resolver um conflito desta natureza: tal conflito resolve-se por aplicação de outros princípios. Assim, se A tiver comprado um prédio a B e C o tiver comprado a D, o conflito entre A e C resolve-se atribuindo a propriedade ao que tiver adquirido do verdadeiro proprietário, quer dizer, de B ou de D, consoante fosse aquele ou este o proprietário: se se aplicassem os princípios do registo predial, teríamos que a propriedade caberia àquele que primeiro tivesse registado a sua aquisição, ainda que tivesse adquirido do não proprietário, com o que se tornaria fácil, mediante a alienação pelo não proprietário e subsequente registo da aquisição, a subtracção da propriedade ao seu legítimo dono, e se tornaria difícil ao verdadeiro proprietário encontrar quem quisesse adquirir a propriedade. Ora, o registo predial não serve para sanar a falta ou os vícios do direito do transmitente: conserva, não cria direitos”.

(31) MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, *Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico*, Reimpressão, Coimbra, 1992, p. 20: “os prédios são inscritos no registo a favor de

determinadas pessoas apenas sobre a base de documentos de actos de transmissão a favor das mesmas pessoas, e não depois de uma averiguação em forma, com audiência de todos os possíveis interessados. O registo não pode portanto assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado um prédio, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva – ainda não foi transmitido a outra pessoa”. Também este autor, *ob. cit.*, pp. 19-20, observava que não há terceiros para feitos de registo predial “se o mesmo prédio foi vendido por A a B e por C a D. neste caso B e D não serão terceiros entre si, prevalecendo das duas vendas, aquela que tenha sido feita (se alguma o foi) pelo verdadeiro proprietário. Só neste último sentido é que pode dizer-se, como usualmente se diz, que o registo não dá direitos, mas apenas os conserva”.

(32) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO/ FRANCISCO DE ASIS SANCHO REBULLIDA, *ob. cit.*, p. 16.

(33) J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, “Publicidade e Princípios do Registo”, in *Temas de Registos e de Notariado*, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 17 e ss., p. 40. O autor acrescenta, *ob. cit.*, p. 41, que “este é, porém, e seja qual for a designação que se lhe dê, um princípio fundamental da publicidade conferida pelo registo, pois indica que o seu conteúdo se presume certo e verdadeiro”.

(34) A. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, 1979, Reprint Lex, p. 275: “Enquanto não for provada e reconhecida em tribunal alguma das referidas invalidades [tanto a registal, que o autor designa também por extrínseca, como a substantiva ou intrínseca] opera a presunção do artigo 8.º [é o que o autor designa por efeito presuntivo *iuris tantum*]”.

(35) Sublinhe-se, ainda, que as pessoas inscritas como titulares nas diferentes descrições do mesmo prédio não serão normalmente sequer terceiros para efeitos de registo porquanto não terão, em regra, adquirido de um autor comum os direitos incompatíveis entre si (n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial). Excepcionalmente pode, no entanto, suceder que o proprietário de um prédio seja o responsável pela duplicação das descrições desse prédio e que, aproveitando a existência dessa mesma duplicação, tenha realizado uma dupla venda, remetendo um comprador para uma das descrições e o segundo comprador para a outra descrição. Mesmo nessa hipótese não parece que a solução possa fundar-se no artigo 5.º do Código do Registo Predial, como destaca MÓNICA JARDIM, “O art. 5.º do Código do Registo Predial”, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, Coimbra, 2015, pp. 263 e ss., n. 39, p. 282: “o “conflito” não se soluciona pelo art. 5.º do Cód. Reg. Pred. 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 objeto de duas descrições registais e tal tenha possibilitado a existência de registos incompatíveis. Neste caso, em virtude da duplicação das descrições, as regras do registo, a final, não serão aplicáveis, resolvendo-se o conflito através do direito substantivo”.

(36) A expressão é de LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA, *La Doble Inmatriculación Registral*, Aranzadi/Thomson Reuters, 2009, Cizur Menor (Navarra), p. 24, que observa que nos casos de dupla descrição a publicidade registal é intrínseca e objetivamente contraditória e essa contradição supõe “uma anomalia de tal magnitude no funcionamento do registo que faz quebrar os princípios básicos da protecção tabular” (*ob. cit.*, p. 162) acarretando a neutralização recíproca de todas as presunções que nascem do registo. O autor conclui, assim, que os problemas suscitados pela dupla descrição do prédio “devem solucionar-se esquecendo que existe, como se de prédios não registados se tratasse, através do confronto dos títulos civis de aquisição” (*ob. cit.*, p. 282).

(37) LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA, *La Doble Inmatriculación Registral*, Aranzadi/Thomson Reuters, 2009, Cizur Menor (Navarra), p. 154.

(38) Em Espanha, mesmo um autor que não adere à tese dominante, MARIO E. CLEMENTE MEORO, *Doble Inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1997, não deixa de observar que “o simples facto de que existe uma dupla descrição serve para destruir as presunções *iuris tantum*. Em conclusão, e sem necessidade de maior argumentação, o princípio da legitimação não pode servir para dar solução ao conflito suscitado pela dupla descrição” (p. 104).

(39) CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Publicidade e Teoria dos Registos*, Almedina, Coimbra, 1966, p. 278.

(40) ANTÓNIO QUIRINO DUARTE SOARES, na sua Declaração de Voto junta ao Acórdão de Uniformização de Jurisprudência de 18 de maio de 1999.

(41) ANTÓNIO QUIRINO DUARTE SOARES, “O conceito de terceiros para efeitos de registo predial”, *Cadernos de Direito Privado* n.º 9, 2005, pp. 3 e ss., p. 4: “Dada a função publicitária do registo e o princípio da fé pública que lhe está associado, a boa fé daquele que baseia no registo os seus actos deve presumir-se”.

Supremo Tribunal de Justiça, 23 de Fevereiro de 2016. – *Júlio Manuel Vieira Gomes* (Relator) – *José Inácio Manso Rainho* – *Maria da Graça Trigo* – *Sebastião José Coutinho Póvoas* – *António Alberto Moreira Alves Velho* – *João Mendonça Pires da Rosa* – *Carlos Alberto de Andrade Bettencourt de Faria* – *José Amílcar Salreta Pereira* – *João Luís Marques Bernardo* – *João Moreira Camilo* – *Paulo Armínio de Oliveira e Sá* – *Maria dos Prazeres Couceiro Pizarro Beleza* – *Fernando Manuel de Oliveira Vasconcelos* – *António José Pinto da Fonseca Ramos* – *Ernesto António Garcia Calejo* – *Helder João Martins Nogueira Roque* – *José Fernando de Salazar Casanova Abrantes* – *Carlos Francisco de Oliveira Lopes do Rego* – *Orlando Viegas Martins Afonso* – *Paulo Távora Victor* – *Gregório Eduardo Simões da Silva Jesus* – *José Augusto Fernandes do Vale* – *Fernando da Conceição Bento* – *João José Martins de Sousa* – *Gabriel Martim dos Anjos Catarino* – *João Carlos Pires Trindade* – *José Tavares de Paiva* – *António da Silva Gonçalves* – *António dos Santos Abrantes Geraldes* – *Ana Paula Lopes Martins Boularot* – *Maria Clara Pereira de Sousa de Santiago Sottomayor* – *Fernando Manuel Pinto de Almeida* – *Fernanda Isabel de Sousa Pereira* – *Manuel Tomé Soares Gomes* – *António Silva Henriques Gaspar* (Presidente).

COMENTÁRIO

MÓNICA JARDIM*

1. O Aresto – O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 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.”*

2. Nota prévia – Concordamos na generalidade com o Aresto e respectiva fundamentação, uma vez que, em caso de duplicação (total ou parcial)¹ de descrições

* Doutora em Direito. Professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
Membro e Investigadora do Instituto Jurídico da FDUC

¹ 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), estatuidando:

“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

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

Passamos, de seguida, a justificar a nossa posição.

3. O problema existente no caso de dupla descrição e enunciação da solução que se considera correcta – O Sistema Registral Português, desde a Lei Hipotecária de 1863, é – como todos os sistemas registais mais desenvolvidos – um sistema de fólho real, ou seja, é organizado em torno do imóvel – que deve ser individualizado com a máxima exactidão, de acordo com o princípio da especialidade física² – e não pelo nome dos proprietários, como ocorre nos sistemas de fólho 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 jurídicas³.

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

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 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 in: <http://www.irm.mj.pt/sections/irm/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-206-2010-sjc-ct/>).

Em resumo, constatada uma duplicação, no que diz respeito à técnica registal, 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.

² O fólho 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.

³ 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 LUÍSA CLODE, *Descrições Duplicadas – Considerações a propósito do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017*. Disponível in: https://ascr.pt/general_pages/job/19).

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.

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*⁴ 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, 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.

3.1. Da irrelevância do princípio da prioridade registal, bem como 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 dos direitos sempre que a tutela do direito primeiramente registado não implique necessariamente a exclusão do direito posteriormente registado⁵.

⁴ 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.

⁵ 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

Pois bem, concordamos 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, conseqüentemente, não poder atribuir oponibilidade a um direito que não chegou a surgir na esfera jurídica do titular registal.

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.º do Cód.Reg.Pred..

Ora, como se sabe, terceiros para efeitos do art. 5.º 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” titular⁶.

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.

⁶ 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

Do exposto resulta que, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflitantes, 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 conflito⁷. 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 incompatíveis, registados definitivamente, adquiridos do mesmo causante e sobre a mesma coisa, *se esta tiver sido indevidamente objecto de duas descrições registais*, 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 substantivo⁸.

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.

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.

⁷ 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..

⁸ 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:

“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.)

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 seu⁹.

Ora, em caso de duplicação da descrição do mesmo prédio acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes, consideramos que não é razoável utilizar o critério cronológico ou o princípio da prioridade para determinar qual das presunções se deve manter – uma vez que um dos direitos de propriedade só tabularmente se apresenta como válido e esse pode, perfeitamente, ser o primeiro inscrito. Consequentemente, entendemos que também não é plausível afirmar que deve prevalecer o interessado que se integre no trato sucessivo mais antigo¹⁰.

Portanto, na nossa perspectiva – 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. Não podendo, óbvia e consequentemente, dar-se prevalência ao interessado que se integre num ou noutro trato sucessivo.

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

⁹ 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 in: www.fd.uc.pt/cenor/public.html).

¹⁰ 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”.

incólume à situação existente e revelará, na medida possível, que sobre o mesmo imóvel não podem existir validamente dois direitos de propriedade conflituantes¹¹.

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”¹²⁻¹³.

4. Do funcionamento das presunções derivadas do Registo – Como se sabe e se deu por assente no exposto, o sistema registal português – tal como os sistemas registais mais desenvolvidos – 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*¹⁴⁻¹⁵.

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 facto jurídico inscrito, invocando a sua inexistência ou invalidade,

¹¹ 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/>.

¹² 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/>.

¹³ 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 (Cfr. *Land Administration Guidelines, II, The legal framework. C. Deeds registration and title registration*, [on-line] consultado em 10 de Agosto de 2006. Disponível in: <http://www.unecce.org/env/hs/wpla/docs/guidelines/ch2-sub3.html>).

¹⁴ Cfr. os arts. 10.º e 13.º do actual Cód.Reg.Pred..

¹⁵ 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.

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.

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.

uma vez que uma vez que das referidas presunções decorre a “*vigência protegida do assento inexacto*”¹⁶⁻¹⁷.

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*¹⁸. 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 ilidíveis previstas no Cód.Reg.Pred, mesmo quando não seja, nem nunca tenha sido, titular de tal direito.

¹⁶ A expressão é de PAU PEDRÓN, *Elementos de Derecho Hipotecario*, Madrid, Comillas, 2003, p. 49.

¹⁷ 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 estatua 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).

¹⁸ 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.).

5. Da impossibilidade das situações de duplicação da descrição do mesmo prédio serem solucionadas através do processo de rectificação previsto nos arts. 120.º e ss. do Código do Registo Predial – 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”¹⁹.

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.

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.º 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.º 4 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.”²⁰

Portanto, e tal como também é perfeitamente explicitado no Parecer emitido no processo R.P. 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”²¹ e, portanto, tal só poderá ocorrer pela via judicial.

¹⁹ 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/>.

²⁰ Disponível in: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2015/cc-publicacoes-de/>.

²¹ 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/>.