

Efeitos do Registo Predial Português

Armindo Saraiva Matias *

1. Breve introdução: Nota histórica; noções gerais; princípios gerais

O problema do registo, mormente do registo predial, surge, inelutavelmente, com a necessidade de dar publicidade a direitos, situações jurídicas ou simples factos.

Aquela publicidade pode resultar e resulta, normalmente, espontânea, mas, por vezes, ela tem de ser – convém que seja – provocada.

No primeiro caso, a publicidade espontânea nasce naturalmente, da aparência, de factos, actos ou situações que são praticados em público.

Há, no entanto, casos, em que a publicidade se torna indispensável, no mundo do direito e, não obstante, tais situações seriam sempre desconhecidas, se não fossem voluntariamente publicitadas – trata-se de publicidade provocada.

Sucedem, mesmo, que a publicidade provocada se reporta, as mais das vezes, às situações jurídicas mais importantes. Lembre-se o estado das pessoas, recorde-se a situação jurídica dos bens imóveis.

Temos, assim, que enquanto a publicidade espontânea não carece de nenhum instrumento ou artifício (como é o caso da posse) a publicidade provocada necessita de instrumento adequado e que é o respectivo registo (registo civil no caso do estado das pessoas, registo predial em caso de prédios, registo de bens móveis, tratando-se de automóveis, aeronaves e navios).

O registo, em Portugal, de forma sistematizada, surgiu, apenas, com a Lei Hipotecária de 1836, aliás alterada poucos anos depois, em 1863.

Durante a época medieval, há referências dispersas a forais e tombos que publicitavam a atribuição de certos bens. Mas não pode falar-se de registo pelo seu carácter assistemático e eventual.

Como registo organizado, surge, apenas, na segunda metade do século XIX, sendo o seu regime acolhido pelo Código Civil de 1867, a propósito da hipoteca.

*Professor Associado da Universidade Autónoma de Lisboa. Advogado.

De então para cá, houve uma sucessão de diplomas tendentes a autonomizar o registo predial do Código Civil, designadamente em 1928, 1929 e, sobretudo, em 1959, com o aparecimento de um verdadeiro Código de Registo Predial (Decreto-Lei n.º 42 545, de 8 de Outubro de 1959).

A substituição do Código Civil de 1867 pelo Código Civil de 1966 não poderia deixar de operar grandes alterações no que respeita ao registo predial tendo sido, então, aprovado um novo Código de Registo Predial pelo Decreto-lei n.º 47 611, de 28 de Março de 1967.

Actualmente, com algumas alterações, entretanto introduzidas, pelos Decretos-Leis 355/85, de 2 de Setembro, 60/90, de 14 de Fevereiro, 80/92, de 7 de Maio, 30/93, de 12 de Fevereiro, 255/93, de 15 de Julho, 227/94, de 8 de Setembro, 267/94, de 25 de Outubro, 67/96, de 31 de Maio e 375-A/99, de 20 de Setembro, vigora o Código do Registo Predial de 1984, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84 de 6 de Junho e, agora, muito recentemente, novamente alterado pelo Decreto-Lei n.º 533/99 de 11 de Dezembro.

O registo predial português é efectuado em serviços públicos e por funcionários públicos, aplicando-se, naturalmente, no que concerne aos aspectos institucionais e de regime, o direito público, administrativo.

Já no que concerne aos actos, situações ou direitos constantes do registo não podem deixar de ser regulados pelo direito substantivo correspondente, o direito civil, direito material privado.

De outro lado, elementos essenciais do registo predial são os relativos às coisas, não os referentes às pessoas.

Assim, o registo inicia-se com uma descrição de prédios a ela se reportando todas as inscrições e averbamentos posteriores.

A descrição contém todos os elementos indispensáveis à identificação do prédio, enquanto a inscrição contém a indicação dos factos definidores da situação jurídica dos mesmos. Os averbamentos, quer à descrição quer à inscrição, destinam-se a actualizar ou corrigir aquelas.

Função essencial do registo é, como já se viu, dar publicidade à situação jurídica dos prédios com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário.

Mas o registo não se esgota aqui: como adiante veremos, pode ter efeitos muito para além da publicidade, como sejam, o da constituição do próprio direito (como na hipoteca) ou o da aquisição tabular.

A doutrina tem elaborado um conjunto de princípios gerais que muito tem contribuído para a construção de uma teoria do registo e até para a elaboração de códigos sistematizados. Vejamos, muito resumidamente, quais são estes princípios.

Princípio da instância

A regra geral é que só por impulso dos interessados pode funcionar o registo predial. De resto, apenas em caso de excepção, expressamente prevista na lei, poderá o funcionário público proceder a registo oficioso. O Estado disponibiliza os serviços, mas deixa aos particulares a iniciativa de a eles recorrer.

Terão legitimidade para requerer o registo as partes da relação jurídica subjacente, como também aqueles que nesse registo tenham interesse.

O registo, em boa verdade, ao contrário do que já aconteceu, no passado, nem sequer é obrigatório, não estando prevista qualquer sanção, quando a ele se não proceda; constitui, apenas, ónus de legitimação para quem for titular do direito.

Princípio da legalidade

O registo tem natureza pública e quem o efectua é funcionário público.

Destes pressupostos resulta que não é teoricamente admissível a prática de actos ilegais. Entende-se, com efeito, que ao funcionário encarregado do registo – o Conservador – está cometida a função de avaliar e se pronunciar sobre a legalidade dos actos sujeitos a registo, na dupla perspectiva, formal e substantiva.

Deste modo, o Conservador deve apreciar a legalidade dos títulos, quanto à forma que revistam, como também a validade substantiva dos actos sujeitos a registo, designadamente a capacidade e a legitimidade dos outorgantes em face de registos anteriores.

Entende-se, todavia, que o Conservador só poderá intervir, recusando o registo, quando o entenda ferido de nulidade. Se o acto for simplesmente anulável, não poderá o Conservador, salvo raras excepções, (como o não pode o próprio Juiz, sem que tal lhe seja requerido), declarar a invalidade do acto contra a vontade das partes.

Não obstante estes poderes do Conservador, a lei impõe-lhe que proceda ao registo, a não ser em casos especialmente graves, como será o da nulidade manifesta, o da não sujeição a registo, ou a manifesta insuficiência de suporte documental (art. 69.º do Código).

Nos outros casos, impõe-lhe a lei que registe provisoriamente. O registo provisório poderá ser efectuado, por natureza ou por dúvidas, podendo estas ser removidas pelos interessados, sob pena de caducidade do registo. Todavia, os registos provisórios, se tornados definitivos, têm a vantagem de retroagir os efeitos ao seu início.

As decisões do Conservador são impugnáveis, graciosamente, por via de reclamação, ou contenciosamente para os respectivos tribunais de comarca da área.

Princípio da tipicidade

Qual é o objecto do registo? São factos, direitos ou situações jurídicas?

Segundo a visão mais corrente, registam-se direitos. É assim, por exemplo, no registo espanhol.

No registo predial português, a partir de 1959, deixaram de registar-se direitos para se registarem factos jurídicos. Assim o refere o art. 2.º do Código.

Note-se, todavia, que o que se visa é a publicidade de direitos; isto é, o objecto do acto do registo é o facto que comprova o direito.

E, sendo assim, haverá tipicidade?

A doutrina é unânime em reconhecer a tipicidade quanto aos direitos, não quanto aos factos. Com efeito, é manifesto existir um *numerus clausus* de direitos reais; não de factos. Todavia, quanto a estes, poderá falar-se de tipicidade indirecta, na medida em que só estão sujeitos a registo os factos constitutivos, modificativos ou extintivos daqueles direitos reais.

Princípio do trato sucessivo

Trata-se de estabelecer uma cadeia sucessiva e ininterrupta de inscrições de aquisição até ao titular da última alienação.

É um princípio fundamental do registo, na medida em que assegura o seu fim último que é o de dar a conhecer as vicissitudes da coisa. Consiste na impossibilidade de proceder a registo definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos sem que os bens estejam previamente inscritos em nome de quem os transmite ou onera.

Consciente das dificuldades do reatamento do trato sucessivo, em determinadas circunstâncias, o legislador veio permitir o recurso a meios extraordinários como sejam a justificação judicial e a justificação notarial. Trata-se de processos tramitados em base testemunhal.

Obsta-se, assim, à interrupção definitiva e irrecuperável da cadeia registal.

Princípio da prioridade

Traduz a concretização do brocardo latino *prior tempore potior jure*. Isto é, prevalece o direito primeiramente inscrito. Com duas notas: hipotecas da mesma

data asseguram os respectivos créditos, na proporção; os registos provisórios, convertidos em definitivos, mantêm a prioridade que lhes couber pela inscrição provisória e não pela data da conversão.

Princípio da legitimação

Este princípio, introduzido pela mais recente revisão do Código do Registo Predial, de 1984, exactamente com esta designação, constante da epígrafe do art. 9.º «legitimação de direitos sobre imóveis», constitui um reforço da imposição do trato sucessivo. Com efeito, veio dispor que não apenas o registo está vedado, enquanto não houver inscrição a favor do alienante ou onerante, mas também que é vedada a prática do próprio acto de alienação ou oneração.

Não é, assim, admitido o negócio jurídico praticado por quem não tenha registo a seu favor que o legitime.

Sendo certo que os negócios jurídicos sobre imóveis carecem de forma (escritura pública), sob pena de nulidade, logo se vê que o comando jurídico se dirige também, e principalmente, ao oficial público que preside àqueles actos, o Notário. E ao Juiz, naturalmente, quando esteja em causa a transmissão de direitos ou a constituição de encargos sobre imóveis, por exemplo, em transacção judicial, fora do âmbito das excepções previstas no número dois do mesmo art. 9.º.

Com efeito, excepcionam-se alguns casos, como sejam o de haver transmissões sucessivas no mesmo dia, verificando-se perigo de vida de um dos outorgantes ou em casos de expropriação, venda em execução, penhora, arresto ou outra apreensão judicial de bens.

Que sucede, todavia, operando-se o negócio jurídico sem que a legitimidade tenha sido comprovada?

Crê-se que o negócio será válido se o puder ser substantivamente, isto é, se o disponente tiver legitimidade substantiva.

O vício geraria, assim, para além da eventual responsabilidade disciplinar do funcionário interveniente no acto, apenas a inadmissibilidade a registo, por força, agora, do princípio do trato sucessivo.

Do que resultará a ineficácia relativamente a terceiros, não mais do que isso.

2. Fé pública

O primeiro e decisivo efeito do registo é, naturalmente, a fé pública registal.

E esta tem um duplo fundamento: de natureza psicológica e de natureza legal.

De natureza psicológica, na medida em que se gerou, na colectividade, a convicção de que o que está registado corresponde à verdade, está conforme à lei.

E isto porque, sendo o registo público e públicos os funcionários que a ele procedem, assegura-se a correcção de processos pela responsabilização destes, que pode ser de natureza disciplinar, civil ou mesmo criminal.

Dizíamos que o outro fundamento é de natureza legal porque o próprio Código do Registo Predial estabelece uma dupla presunção a favor do titular inscrito: a) a presunção legal de que o direito existe tal como se encontra registado; b) e, ainda, a presunção de que o direito pertence a quem estiver inscrito no registo como seu titular.

Trata-se, no entanto, de presunções *juris tantum*, na medida em que podem ser ilididas por prova em contrário. Esta prova admite, por seu lado, duplo fundamento: a) com base em vício do próprio registo (título falso ou impróprio, ilegitimidade do funcionário); b) com base em vício substantivo, por nulidade do negócio subjacente.

Mas, enquanto as presunções legais não forem ilididas, – e só o podem ser por via judicial – o registo assegura os direitos dele constantes.

3. Compatibilização das presunções fundadas na posse e no registo

A posse é definida pelo art. 1251.º do Código Civil Português como «o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real».

E, logo de seguida, o legislador afirma que, em caso de dúvida, «se presume a posse naquele que exerce o poder de facto».

Noutro preceito, o legislador dispõe que «o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse; havendo concorrência de presunções legais fundadas no registo, será a prioridade entre eles fixada na legislação respectiva».

É, pois, manifesto que a posse cria presunção de direitos.

É, de outro lado, certo, que a posse se manifesta através de factos.

Como compatibilizar, então, as presunções fundadas na posse e no registo?

Antes de mais, temos que anotar que a presunção de posse também é ilidível. No direito português, não se aceita que a *posse vale título*; pelo contrário, o proprietário poderá, sempre, ilidir a presunção do possuidor, provando o seu direito, e haver a coisa para si.

Estamos, portanto, quer no caso da presunção possessória, quer no caso da presunção registal, face a presunções ilidíveis.

E como resolver este concurso de presunções?

O Código Civil de 1867 mandava atender às circunstâncias de cada caso, mas o Código actual, de 1966, não manteve esta solução.

Não pode, desde logo, definitivamente, resolver-se a questão da prevalência a favor da presunção fundada no registo. Com efeito, como adiante se verá, a usucapião destrói qualquer efeito do registo.

Aliás, em conformidade com o disposto no art. 1268.º do CC, deve prevalecer a presunção com fundamento mais antigo (na posse ou no registo), com respeito pelo princípio *prior tempore potior iure*.

E quando haja simultaneidade da posse e do registo é a presunção fundada na posse que deve prevalecer, segundo a opinião da melhor doutrina, em rigorosa interpretação do n.º 1 do citado art. 1268.º do CC.

4. Registo como condição de eficácia *erga omnes*

Em direito português, a constituição dos direitos reais dá-se por mero efeito do contrato (art. 408.º do Código Civil.).

O efeito constitutivo da *traditio* constitui, assim, excepção, ao contrário de outros ordenamentos jurídicos, como, por exemplo, o espanhol e o alemão.

Aquele regime excepcional existe, apenas, nos negócios reais *quoad constitutionem*, como por exemplo, no caso do penhor, do mútuo, do depósito irregular.

Daqui se retira, por um lado, que a posse só tem efeito constitutivo em caso de usucapião; por outro lado, que a celebração do contrato, na forma legalmente exigida, é constitutiva do direito, entre as partes.

E perante terceiros?

Antes de mais, a regra que enunciámos quanto ao efeito constitutivo do contrato conhece, pelo menos, uma excepção: o caso da hipoteca. Isto porque o Código do Registo Predial institui o registo de hipoteca como condição de eficácia entre as próprias partes (art. 4.º do CRP).

O registo da hipoteca será, assim, o último elo do seu processo constitutivo. Sem registo, não há efeitos. Alguns autores preferem ver naquele registo uma condição de eficácia e não um elemento constitutivo, uma vez que a hipoteca se encontraria perfeitamente constituída, antes do registo. Nada temos a opor a esta opção. Desde que a diferença terminológica, ou mesmo dogmática, não implique alteração do efeito jurídico; como, de facto, não implica; pelo que irreleva a discussão.

5. Registo enunciativo ou declarativo

Em sentido corrente, afirma-se, muitas vezes, que o registo apenas enuncia os direitos constantes do mesmo, uma vez que nada pode alterar as relações substantivas. Diz-se, assim, que o registo não dá nem retira direitos.

Mas não é assim.

Há casos em que o mero enunciado trazido pelo registo, embora não criando direitos, opera outros efeitos. Por exemplo, há actos não negociais não sujeitos a registo, mas cuja inscrição desencadeia efeitos: é o caso do registo da mera posse, admissível em face de decisão judicial, e que encurta os prazos de usucapião de imóveis, por cinco anos; é também o caso do registo da acção de preferência que, não sendo efectuado, impede que a sentença seja oponível a terceiros se o direito litigioso for transmitido na pendência da acção.

A questão da completa inocuidade do registo poderá ser colocada sobretudo em relação ao disposto no n.º 2 do art. 5.º do Código, na medida em que ali se dispõe que podem ser opostos a terceiros, antes do respectivo registo, a aquisição de direitos por usucapião, as servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem especificados e determinados.

Pareceria, então, que o registo nada vem acrescentar.

Ainda assim, é bem evidente que o registo desses factos produz efeitos: pelo menos, os das presunções previstas no art. 7.º (de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos do registo). Sendo certo que tal registo não gera efeitos constitutivos ou mesmo oponibilidade a terceiros, a verdade é que, desse modo, se inverte o ónus da prova dos factos inscritos a favor de quem os invoca.

De modo que não deve o registo ser havido como mero enunciado de factos, sem produção de quaisquer efeitos. A declaração ou enunciado constante do registo produz, sempre, efeitos.

6. Registo consolidativo

Dispõe o Código do Registo Predial que «os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo».

Entendido à letra, o direito real, antes do registo, só teria eficácia entre as partes. Teríamos, deste modo, um direito real sem sequelas.

É, então, caso para perguntar, se ainda estaremos perante um verdadeiro direito real.

Amorós Guardiola entende que, no âmbito do direito espanhol, não chega a existir um verdadeiro direito real, em tal circunstância. Nada o distinguiria do direito de crédito.

Colocada a questão, no âmbito do direito português, e acompanhando Oliveira Ascensão, parece haver argumentos em sentido contrário, ou seja no de que o direito não registado, para além de ser um verdadeiro direito real entre as partes (por força do art. 408.º do Código Civil) é já oponível *erga omnes*.

Vejamos, então:

- O dono do prédio pode intentar acção de despejo contra o inquilino, invocando a titularidade na relação contratual estabelecida, sem que o registo se mostre efectuado. Ainda que seja por invocação da presunção de titularidade emergente da prova da posse. Isto é, o direito de propriedade é reconhecido, independentemente do registo.
- De igual modo, segundo jurisprudência totalmente assente, é responsável por acidente de viação o proprietário substantivo, no momento do acidente, e não o proprietário registado que o tenha alienado. O direito de propriedade é reconhecido *erga omnes*, independentemente do registo.
- O titular do direito não registado poderá, sempre, opô-lo a quem, posteriormente a ele, tenha adquirido direito incompatível sobre o mesmo bem e não tenha, ainda, registado a aquisição.

Do que acabamos de referir, poderemos concluir que o direito real existe e produz efeitos, mesmo contra terceiros, antes do registo. Este registo não é, por consequência, e como regra geral, constitutivo de direitos; mas é, sem dúvida, consolidativo dos respectivos efeitos.

Diz Oliveira Ascensão que o direito real, uma vez constituído por contrato, na forma legal, tem eficácia absoluta, mas é resolúvel.

O registo não lhe confere oponibilidade relativamente a terceiros, pois já era oponível. Apenas confirma e consolida o direito, tornando impossível a sua resolução.

Desde logo, assim, se concluirá que existem efeitos reais, independentemente do registo. Mas é este registo que consolida aqueles efeitos relativamente a todos os terceiros.

O registo torna-se, por isso, indispensável para a consolidação dos direitos do seu titular.

É melhor passarmos a alguns exemplos.

A vende a B certo prédio; de seguida, vende o mesmo prédio a C; Se B e C não registarem, terá de prevalecer a titularidade de B, uma vez que a venda a C é nula por falta de legitimidade de A (venda *a non domino*).

Mas, se C registar antes de B e estiver de boa fé, passa a ser C o protegido, por força do princípio da fé pública do registo. Isto é, o direito de B que deveria prevalecer, cede face ao de C, por força do registo. Donde, o direito de B adquirido por força da compra e venda, carece de consolidação pelo registo, face à eventual invocação de direito incompatível por C.

Com efeito, se B registar, antes de C, não pode este, por via alguma, prejudicar o direito de B.

Dir-se-á que o direito de B, já plenamente existente, se consolida com o registo.

Quanto à qualificação dogmática destes efeitos, autores, como Oliveira Ascensão, dizem que o registo por C é um facto resolutivo do direito de B. Outros autores, como Menezes Cordeiro, preferem ver uma presunção *juris et de jure* a favor de C, criando a favor deste a inoponibilidade por B.

Realmente, e segundo Carvalho Fernandes, podemos observar o fenómeno de ambas aquelas perspectivas: de um lado, relativamente a B, o registo tem de ser considerado consolidativo do seu direito, validamente adquirido no âmbito substantivo. No que toca a C, e porque o adquiriu onerosamente e de boa fé, merece a protecção do registo: neste caso, a norma registal confere ao registo efeito aquisitivo, mesmo em caso de negócio substantivamente inválido.

Dois pontos de vista, afinal, que conduzem à mesma solução de direito.

O efeito consolidativo traduzir-se-á, assim, em o adquirente B poder, de forma definitiva, afastar eventual aquisição tabular por parte de quaisquer terceiros.

7. Registo constitutivo

Diz-se que o registo é constitutivo quando o titular aparente que não adquiriu substantivamente se torna verdadeiro titular por força do registo (aquisição tabular) ou, ainda, quando a produção de efeitos dependa do registo (hipoteca).

É certo que em relação à aquisição por força do registo costuma a doutrina referir-se ao efeito aquisitivo, não obstante considerarmos tratar-se, igualmente, de efeito constitutivo.

Aquele tipo de aquisição pode ocorrer nas seguintes circunstâncias: porque ocorreu invalidez registal ou porque existe invalidez substantiva.

Os casos de invalidez registal são resolvidos pelo art. 17.º do Código do Registo Predial: «a nulidade do registo não afecta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé que estiverem registados à data em que a acção de nulidade foi registada».

Os casos de invalidez substantiva são reguladas pelo art. 291.º do Código Civil. Tomaremos um exemplo de efeitos constitutivos do registo.

A, inscrito, vende a B que não inscreve; um mês depois, A vende a C que inscreve e que, no mês seguinte, vende a D. Apesar de C adquirir invalidamente, torna-se titular, desde o registo.

Como a venda de A a C era inválida só o registo se tornou constitutivo do direito de C.

Todavia, os efeitos do registo só podem iniciar-se com ele; não retroagem.

A consequência poderá, entre outras, ser a seguinte: os frutos da coisa, no período decorrido entre o negócio entre A e B e A e C pertencem a B e não a C, porque B adquiriu validamente, enquanto que o direito de C só foi constituído pelo registo e no momento deste.

Outra circunstância em que, sem sombra de dúvidas, o registo é constitutivo é no caso da hipoteca, dispondo a lei que, antes do registo, a hipoteca é ineficaz mesmo entre as partes. Como, aliás, em direito espanhol e no direito alemão.

8. Registo aquisitivo ou aquisição tabular. O regime substantivo do art. 291.º do Código Civil e o regime registal do art. 17.º do Código do Registo Predial

Dissemos, atrás, que o registo aquisitivo traduz a possibilidade de um adquirente aparente se tornar titular definitivo.

Ora, esta verdadeira e «surpreendente mágica do registo» – nas sugestivas palavras de Amorós Guardiola, aplicadas ao direito espanhol – pode ser desencadeada por dois preceitos legais: um de natureza substantiva e o outro de índole registal: no primeiro caso, o art. 291.º do Código Civil e, no segundo caso, o art. 17.º n.º 2 do Código do Registo Predial.

Começemos pelo segundo caso, ou seja o do art. 17.º do Código do Registo Predial.

Ali se dispõe que a nulidade do registo não pode prejudicar os direitos do adquirente de boa fé, por acto oneroso e cuja inscrição seja anterior ao registo da acção de nulidade.

São, pois, requisitos de aquisição pelo registo, face ao Código do Registo Predial: a preexistência de registo desconforme, o acto de disposição fundada no registo desconforme; o registo dessa eventual aquisição; a boa fé; o carácter oneroso do negócio.

Vejamos um exemplo:

A transmite a B, validamente; posteriormente, A vende a C que inscreve a seu favor, mas está de má-fé; C por sua vez, transmite a D que está de boa fé.

Nos termos do art. 17.º do Código do Registo Predial, B poderá exigir o cancelamento da inscrição a favor de C, por este estar de má-fé; de outro lado, se C transmitiu a D, antes do registo da acção de nulidade proposta por B e D não regista, também aqui, B poderá obter o cancelamento da inscrição a favor de C e a declaração de nulidade da transmissão de C a D, uma vez que este não beneficia da presunção do registo e a transmissão por C é nula por falta de legitimidade.

Todavia, se D inscreve, antes de registada a acção de nulidade proposta por B, a sua inscrição já não pode ser cancelada, porque estava de boa fé e goza da presunção registal.

É quanto resulta do regime registal.

Diferentemente se passam as coisas face ao regime de direito substantivo do art. 291.º do Código Civil.

Deve dizer-se que a aplicação deste preceito é, hoje, escassa. Com efeito, como já antes referimos, pelo princípio da legitimação, não pode titular-se transmissão de imóvel, sem que este se mostre inscrito a favor do transmitente.

Raro será o caso, por consequência, em que não funcione, directamente, o regime, acabado de expor, do art. 17.º do Código do Registo Predial.

É que, na verdade, tem sido entendimento generalizado que o art. 291.º do Código Civil, embora permita a sua aplicação independentemente da existência de

registo, só deve aplicar-se quando o registo não exista ou após esgotada a possibilidade de aplicação das normas registais.

Com efeito, embora sejam similares as formulações da lei substantiva e da lei registal, em primeiro lugar, o art. 291.º do Código Civil não faz qualquer referência a registo anterior; depois, ressalva que a tutela dos direitos de terceiros adquirentes de boa fé, a título oneroso, não terá lugar, se a acção de invalidação do primeiro negócio for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à sua efectivação.

Isto quer dizer que, nos termos da lei civil, não é necessário que haja registo anterior, a favor do transmitente. Por essa razão, também o transmissário ou adquirente não merece a mesma protecção que mereceria se tivesse confiado no registo.

A compatibilização dos dois preceitos tem sido feita – e a doutrina apoia esta interpretação – do seguinte modo: havendo registo anterior, a favor do transmitente, aplica-se o art. 17.º do Código do Registo Predial, nos termos que acima indicámos; não havendo registo anterior a favor do transmitente, aplica-se o art. 291.º do Código Civil.

Neste caso, para além dos requisitos do art. 17.º do Código do Registo Predial, terá o adquirente de aguardar três anos, sem que seja intentada acção de invalidação do negócio.

Alguém já suscitou, entretanto, o problema da desconformidade daquela compatibilização com os termos expressos da lei. Na medida em que a lei registal não permite aquela interpretação.

O art. 17.º do Código do Registo Predial só seria aplicável em caso de nulidade do registo, como expressamente determina o seu n.º 2. Ora, as causas de nulidade do registo são as previstas no art. 16.º em que não se incluem, como é óbvio, as causas de nulidade substantiva. Pode, é certo, como faz alguma doutrina, afirmar-se que a nulidade substantiva não pode deixar de determinar a nulidade do registo.

Mas não é posição indiscutível. Em primeiro lugar, porque, como se disse, entre as causas de nulidade do registo, não está prevista a nulidade substantiva; depois, porque, dos termos dos artigos 8.º e 13.º deve concluir-se que a extinção dos direitos constantes do registo dá origem ao seu cancelamento e não à sua nulidade; em terceiro lugar, porque, em boa verdade, tem, pelo menos, de admitir-se que o registo seja plenamente válido, ainda que o acto constitutivo do direito seja anulável. A aceitar-se esta argumentação, a validade do registo é perfeitamente autónoma da validade dos actos constitutivos do direito.

As consequências quanto ao regime de aplicação dos preceitos em causa são claras.

O art. 17.º-2 do Código do Registo Predial seria aplicável apenas quando houvesse e fosse declarada a nulidade do registo, com fundamento no art. 16.º.

Nos demais casos, ou seja, não havendo registo ou sendo este válido, seria aplicável o art. 291.º do Código Civil.

Esta posição merece ser ponderada.

Em primeiro lugar, porque se aproxima mais da letra da lei.

Depois, também porque parecem legítimos os interesses que acautela. Com efeito: o terceiro estaria protegido contra erros do registo, quando neste tivesse confiado, mostrando-se aquele registo eivado de vícios graves e ferido de nulidade; não sairia defraudada a sua confiança. Mas já assim não sucederia quando o registo fosse válido, ainda que a relação substantiva fosse inválida. Neste caso, aplicar-se-ia o art. 291.º do Código Civil. É que a protecção do terceiro através do registo não deve ir além daquilo que o próprio registo pode dar; e o registo não pode assegurar a inexistência de causas de invalidade do negócio subjacente. Nestas circunstâncias, seria bastante a protecção dada ao terceiro adquirente, de boa fé, a título oneroso, pelo regime instituído pelo Código Civil.

Como resultado, teríamos exactamente o contrário do inicialmente referido: rara seria a aplicação do preceito do Código do Registo Predial; comum seria a aplicação da citada disposição do Código Civil.

9. Registo e «usucapião»

A «usucapião» prevalece, sempre, sobre qualquer registo. Constitui, na verdade, o mais importante modo de aquisição de direitos reais.

Verificando-se conflito entre direitos incompatíveis, aplicam-se, primeiramente, as regras substantivas e, entre elas, a que se resume em *prior tempore, potior jure*. Depois, e com prejuízo das regras substantivas, prevalecerá o direito do terceiro, adquirente de boa fé, a título oneroso, que acreditou na situação registal.

Mas, quer o primeiro quer o segundo terão de ceder perante o adquirente por usucapião. Nada pode o titular, inscrito ou não, contra o usucapiente.

Vejamos alguns exemplos que ilustram o que a lei determina, no que concerne à «usucapião».

A é titular, não inscrito, de um prédio.

B consegue registar a seu favor e vende a C que está de boa fé.

Com as regras acima expostas, C seria o verdadeiro titular. Todavia, decai o direito de C se A invocar e provar a usucapião.

Outro exemplo: A é possuidor de prédio alheio. B consegue registo a seu favor e vende a C que está de boa fé. O direito caberá, em princípio, a C; todavia, se A puder invocar e provar usucapião, decai o direito de C. Se A não conseguir provar a «usucapião», prevalecerá o direito de C, perdendo a posse, logo que C reivindique.

Para efeitos de usucapião, em direito português, a posse pode ser material ou formal (no primeiro caso, é exercida pelo titular do direito; no segundo caso, não coincidem a posse e o direito).

De outro lado, e ainda para efeitos de *usucapio*, pode o possuidor socorrer-se da «acessão», isto é, pode somar a sua posse com a posse do antecessor para efeitos de contagem de prazo.

Deste modo, pode ser usucapiente o possuidor por prazo curto, desde que a posse do seu antecessor seja suficientemente longa.

10. Nota de direito comparado

A primeira nota de direito comparado vai para o direito registal espanhol, como não podia deixar de ser, pelas similitudes dos regimes.

E são dois os pontos que convém relevar.

O primeiro ponto a realçar é que o registo predial português foi fortemente inspirado pelo direito registal espanhol, sendo idêntica a matriz de ambos os regimes.

O outro ponto é que, apesar disso, existem diferenças notórias, em alguns aspectos do direito substantivo.

Tentando recordar algumas das mais importantes diferenças. Em primeiro lugar, o momento constitutivo do direito real. Enquanto no ordenamento jurídico espanhol, o direito se constitui com a *traditio* (art. 609.º do Código Civil espanhol), em direito português, por força do art. 408.º do Código Civil, os efeitos reais produzem-se com a celebração do contrato (princípio da consensualidade), na forma legal. A falta de forma legalmente imposta determina a nulidade do contrato e, consequentemente, a não constituição do direito real.

Também quanto à cláusula de indisponibilidade ou intransmissibilidade do direito real, o direito português é expreso (art. 1306.º do Código Civil), ao declarar

os seus efeitos meramente obrigacionais, assim arredando qualquer possibilidade de levar tal cláusula a registo. Não sucede o mesmo em direito espanhol.

No que toca ao direito alemão, dispõe o § 873 do BGB que «para a transmissão de propriedade sobre um prédio, ou para a oneração de um prédio com um direito, assim como para a transmissão ou oneração desse mesmo direito, é necessária a concordância do titular (*einigung*) e da outra parte acerca da produção da alteração jurídica e a inscrição (*eingtragung*) da modificação no registo, se a lei não dispuser de maneira diferente».

Deste modo, fácil se torna concluir que, em direito alemão, o registo é constitutivo. Isto é, não há direitos reais sem registo; na compra e venda, não há transmissão de propriedade, antes da inscrição.

De outro lado, e tal como no direito português, também no direito alemão vigora o princípio da prioridade do registo, beneficiando o titular inscrito de presunção inatacável perante terceiro, de boa fé, que adquira antes de registada qualquer acção de impugnação.

Tanto no direito alemão, como no espanhol, como no português, é aceite o princípio do trato sucessivo.

Diferente, quanto aos efeitos do registo, é o sistema francês. Como explicam La Cruz Berdejo y Rebullida, em direito francês, «a transcrição não torna bom para o adquirente o acto transcrito: a única segurança que lhe proporciona é a de que os actos do seu transmitente não transcritos não poderão ser-lhe opostos». Concluem aqueles autores que o registo francês não garante positivamente que o *tradens* seja dono, mas tão somente que este não alienou ou onerou.

Outra nota de direito comparado a fazer refere-se à chamada «posse vale título». Assim, segundo o art. 2279.º do Código de Napoleão, o princípio da «posse vale título» leva a concluir que o possuidor de coisa móvel, estando de boa fé, tem a seu favor uma presunção *juris et de jure*.

Princípio semelhante se extrai do art. 1153.º do Código Civil italiano: «Aquele a quem são alienados bens móveis por parte de quem não seja proprietário adquire a propriedade da coisa, desde que esteja de boa fé.»

No direito alemão, existe a presunção de propriedade a favor do possuidor (BGB, § 1006), mas pode, em certos casos, ser ilidida.

No direito espanhol (art. 464.º CC) «a posse de bens móveis, adquirida de boa fé, equivale ao título, com excepção dos casos de esbulho e de má fé».

Em direito português, o possuidor goza de presunção de titularidade do direito (art. 1268.º CC), mas a presunção é sempre ilidível.

Finalmente, 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.

Acompanhando, mais uma vez, La Cruz Berdejo y Rebullida, designadamente quando enunciam os chamados «princípios hipotecários» e «formais», é evidente a semelhança.

É de igual conteúdo o chamado «princípio da inscrição», não sendo esta indispensável para a constituição do direito (com excepção da hipoteca), ao contrário do que sucede em direito alemão.

Tem idêntico alcance o «princípio da publicidade», quer no seu aspecto material quer no seu aspecto formal: quanto ao primeiro aspecto, implicando a legitimação e a fé pública; quanto ao segundo, o carácter «público» do registo.

Idêntico é também o regime quanto à prioridade do registo, como, aliás, nos demais sistemas europeus, em que é geralmente aceite a regra «prior tempore potior jure».

São, ainda, os mesmos e de idêntico alcance os princípios formais enunciados por aqueles autores: do trato sucessivo; da instância; da legalidade; como já tivemos oportunidade de explicar.

11. O conceito de «terceiro» no Registo Predial

O conceito de «terceiro» no Registo Predial Português tem alimentado uma polémica interminável em que se vêm envolvendo a jurisprudência e a doutrina com curiosas e inexplicáveis fugas para diante e para trás. É o que propomos mostrar neste número.

Fundamentalmente, a questão gira em torno da interpretação a dar ao art. 5.º do Código do Registo Predial de 1984: «os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo. Exceptuam-se»)

E, ainda, no n.º 2 do art. 17.º «a declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da acção de nulidade».

A partir destas disposições, tem sido travada uma enorme disputa à volta do conceito de terceiro, podendo claramente identificar-se duas noções: uma noção «restrita» e uma noção «ampla» de «terceiro». Curioso será notar que são defensores da noção restrita de terceiro, principalmente, professores de direito civil, subs-

tantivo, em que se destacam Manuel de Andrade e Orlando de Carvalho, preferindo a noção ampla de terceiros os cultores e práticos do direito registal, designadamente Conservadores do Registo Predial em que se destaca Isabel Pereira Mendes e alguns outros investigadores desta área do direito como Ferreira de Almeida.

A jurisprudência tem oscilado entre um e outro conceito, numa desesperante hesitação que conduziu, designadamente, no curto espaço de dois anos, a dois Acórdãos uniformizadores da jurisprudência.

A doutrina, essa rejubila conforme a jurisprudência a sufraga ou contraria com recurso, por vezes, a linguagem jocosa ou de cunho quase pessoal. Vejamos então resumidamente a evolução do conceito.

Manuel de Andrade, na linha da jurisprudência e doutrina francesa e italiana foi o autor da definição do conceito de terceiro que tem marcado posição duradoura, ao longo dos anos e contra a qual algumas vezes se têm levantado.

Aquele autor adoptou a noção mais restrita a que já nos referimos: «terceiros são os que do mesmo autor ou transmitente recebem sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente incompatíveis».

Contra esta doutrina que fez curso, sem oposição, até aos anos 70, surgiu uma nova posição defendida por Oliveira Ascensão e Meneses Cordeiro. A doutrina por eles defendida veio a ter consagração jurisprudencial em Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 1994: «terceiro é aquele que tenha a seu favor um direito e por isso não possa ser afectado pela produção dos efeitos de um acto que esteja fora do registo e com ele seja incompatível».

Outros autores, como Antunes Varella e Henrique Mesquita, adoptam uma noção de terceiro, ainda de carácter restrito, mas a que introduzem uma importante alteração. Para esses autores «terceiros para efeitos de registo, relativamente a determinada aquisição não registada, são não apenas aqueles que adquiram (e registem) direitos incompatíveis do mesmo transmitente mediante negócio que com ele celebrem, mas também aqueles que adquiram e registem direitos incompatíveis em relação ao mesmo transmitente sem a cooperação da vontade deste, através de um acto permitido por lei (hipoteca legal ou judicial, arresto, penhora, apreensão de bens para a massa falida insolvente, compra em processo executivo, etc.)».

A doutrina foi sendo consagrada nos Tribunais com avanços e recuos, algumas vezes com decisões contraditórias.

Para pôr fim a essas contradições, o Supremo Tribunal de Justiça deliberando em pleno de secções, uniformizou jurisprudência por Acórdão de 20.05.97 cuja conclusão foi a seguinte: «Terceiros para efeitos de registo predial são todos os

que tendo obtido o registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente».

Com este conceito de terceiro, a consequência era que, por exemplo, sairia protegido o credor exequente, com penhora registada, sobre o adquirente não inscrito.

A polémica não terminou, porém, em 1997.

E foi tão violenta que o Supremo Tribunal de Justiça se viu obrigado a rever a sua posição uniformizadora chegando ao ponto de a alterar, voltando à posição anterior ou seja, à consagração do conceito restrito de terceiro, formulando a seguinte decisão uniformizadora de jurisprudência, pelo Acórdão n.º 3/99, publicado no *Diário da República* de 10 de Julho de 1999: «terceiros, para efeitos de registo predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa».

O efeito imediato foi o de denegar prevalência ao direito do credor exequente com penhora inscrita antes do registo de aquisição anterior (era o caso concreto suscitado no processo).

E quais os fundamentos invocados para esta tomada de posição do Supremo?

Citando Orlando de Carvalho, refere-se no acórdão que o direito português, como os direitos francês e italiano, é um sistema de título, rigorosamente causal e consensual. Daí a importância do princípio da publicidade. É, todavia, um registo de aquisições, é declarativo e facultativo.

É facultativo porque a sua inobservância, embora tenha consequências jurídicas, constitui simples ónus do adquirente, não infracção de um dever, garantido por sanções administrativas.

É declarativo uma vez que constitui mera condição de eficácia e não de validade.

Em todo o caso, afirma-se no acórdão, na linha de Manuel de Andrade e Orlando de Carvalho, que quem adquiriu o domínio ainda que não tenha transcrito, é sempre preferido a quem adquiriu *a non domino*, se bem que o seu título se torne público. Importa é que terceiros são apenas os que estão em conflito entre si, o que só se verifica quando o direito de um é posto em causa pelo outro.

Pressupõe isto que o transmitente ou causante é o mesmo, pois, não o sendo, só um dos adquirentes é *a domino* e o direito do outro, mais do que afectado pelo direito daquele, é afectado pelo não direito do seu *tradens*.

Confessa-se, todavia, no referido acórdão, que o sistema não é perfeito e totalmente convincente.

Mais: o relator do acórdão dá, mesmo, a conhecer ter já subscrito decisões no sentido contrário: precisamente no Acórdão n.º 15/97, de 20 de Maio, também unificador de jurisprudência.

Onde está então a motivação para este regresso ao passado?

A crítica vai directa ao facto de o registo não ser constitutivo. E vai também para o sistema do registo em geral por não haver um cadastro moderno e eficiente que permita a transcrição imediata e automática.

Mas, sobretudo, o acórdão apela à tradição portuguesa, à valoração que sempre tem sido feita do princípio da consensualidade, à confiança que sempre mereceu a celebração da escritura com intervenção do notário.

Entende o julgador que não podem esta tradição e esta confiança serem atraídas à custa da elevação do registo à «ara» da prevalência sobre o direito substantivo.

Para além do caso dos autos, invoca o relator do acórdão a existência de muitos outros em que, por vezes, de má fé, se tenta fazer prevalecer o registo sobre a transmissão anteriormente operada.

Como o seguinte caso: A vendeu a B um andar que este pagou, escriturou e passou a habitar, mas não registou. O andar continua registado em nome do A que, entretanto, veio a contrair uma dívida perante C.

C sabia que o prédio tinha sido vendido, mas em processo executivo, obteve penhora sobre o andar a qual logo registou. A dar-se prevalência ao registo da penhora, A vendedor, além de já ter recebido o preço da venda, libertar-se-ia da sua dívida para com C, à custa de B e, eventualmente, se o preço da venda em hasta pública fosse superior, ainda poderia ser reembolsado do sobranço. A má fé de A e C resultariam premiados à custa da boa fé de B.

E isto, afirma-se no acórdão, porque o sistema português assenta na transmissão por força do contrato e na plena confiança que as partes nele depositam.

O exemplo, na verdade, impressiona.

E com estes fundamentos, o Supremo Tribunal de Justiça, revendo a doutrina do Acórdão de 20 de Maio de 1997, formulou novo Acórdão Unificador de Jurisprudência: «terceiros, para efeitos do disposto no art. 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».

Miguel Corte Real, Conservador do Registo Predial, veio a público (*O Primeiro de Janeiro*, «Justiça e Cidadania», 29 de Julho de 1999) denunciar o que considera um «retrocesso em matéria de registo e em termos de certeza e segurança do comércio jurídico a ele sujeito».

E acentua o que o Supremo Tribunal já confessara: que, afinal, o desejável seria a consagração da obrigatoriedade do registo, eventualmente, conferindo-lhe efeito constitutivo.

Só razões de prática, de atrasos na realização dos cadastros e informatização dos registos justificariam a actual decisão jurisprudencial.

Isto é, estranhamente, todos estão de acordo quanto à ideia central de que deverá prevalecer o conceito amplo de «terceiro» no sentido da indispensabilidade da efectivação do registo e da consequente elevação deste à produção de efeitos substantivos.

Todavia, razões de ordem administrativa, impeditivas do funcionamento do sistema registal, levam a jurisprudência a uma posição de cautela.

Numa análise, ainda que perfunctória, do tema em debate, verificamos como os condicionamentos técnicos podem, ajustadamente, condicionar a evolução doutrinária.

Manuel de Andrade teria boas razões, há uma dezena de anos, para não confiar ao sistema registal a tarefa de acreditar, *erga omnes*, a situação jurídica dos bens imobiliários. A consequência teria, pois, de revelar-se redutora dos efeitos do registo. Por aí também se terá justificado a consagração do princípio da consensualidade através do qual se impõe, no art. 408.º do Código Civil, a produção dos efeitos reais por mero encontro das vontades das partes.

Não é, porém, de todo, admissível, com a tecnologia do fim do século, defender, com a tenacidade de Orlando de Carvalho, aquela mesma tese reveladora de injustificada desconfiança nos actuais sistemas registais de base informática.

Acompanhamos, por isso, a preocupação das teses evolucionistas, conducentes à adopção de um conceito de terceiro de teor diferente do consignado no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 1999.

Teríamos, assim, de momento, em causa, três diferentes conceitos: um, restrito que consiste em considerar terceiro apenas o titular de um direito incompatível provindo do mesmo autor comum; um conceito mais amplo segundo o qual se considera terceiro todo aquele que tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veria esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

Estes conceitos teriam consagração no art. 5.º do Código do Registo Predial e foram adoptados pelo Supremo Tribunal de Justiça, em acórdãos uniformizadores, em 1999 e 1997, respectivamente.

Para além destes conceitos, mais próximos da noção civilista de «terceiros», haveria um outro, de «terceiro registal» consignado no art. 17.º n.º 2 do CRP.

São os seguintes os requisitos de «terceiro registal»: ter feito aquisição de boa fé; a título oneroso; baseado em prévia inscrição a favor do transmitente; com inscrição no registo do seu próprio título de aquisição.

Os regimes do «terceiro» do art. 5.º e do «terceiro registal» do art. 17.º do CRP serão, pois, diferentes, como já se demonstrou quando nos referimos à aquisição tabular «a non domino».

Estamos confrontados com a problemática também existente no Direito Espanhol e que García y García resume, assim, em *Derecho Inmobiliário y Hipotecário*, tomo I, p. 543: «existen dos posiciones en la doctrina hipotecarista: la tesis monista de tercero que considera al tercero del artículo 32 con los mismos requisitos que el del 34, y la tesis dualista del tercero, con diferentes formulaciones que parte de la distinción entre ambos terceros».

Os artigos 5.º e 17.º do Código Português, seriam, deste modo, homólogos dos artigos 32.º e 34.º da Lei Hipotecária espanhola.

Assim, conforme a tese de La Cruz, o art. 32.º da Lei Hipotecária (e 5.º do Código Português) seriam tipicamente de inspiração latina (princípio da inoponibilidade); o art. 34.º da Lei Hipotecária (e 17.º do Código Registo Predial), seriam de inspiração germânica.

Como já foi salientado por Amorós Guardiola, com o art. 32.º da Lei Hipotecária, pretende resolver-se o problema da dupla venda. Já assim não acontece com o art. 34.º. Com o art. 32.º da Lei Hipotecária sanciona-se o adquirente negligente que não inscreve. Com o art. 34.º da Lei Hipotecária protege-se o «terceiro» que se baseou no registo. No art. 32.º a questão existe entre um titular inscrito e um titular não inscrito. No art. 34.º da Lei Hipotecária a questão coloca-se entre dois titulares inscritos. Na opinião de Amorós Guardiola, «o terceiro» do art. 32.º não necessita adquirir de um titular registado, ao contrário do que sucede no art. 34.º da Lei Hipotecária.

O mesmo defendemos no direito português no que respeita, respectivamente aos artigos 5.º e 17.º do Código do Registo Predial.

Parece ser esta a melhor doutrina, que é também a defendida pelos Conservadores e Técnicos do Registo Predial.

Todavia, na decisão do Supremo Tribunal de Justiça não esteve em causa o art. 17.º. A discussão travou-se em torno do art. 5.º ou seja, estava em causa um conflito entre um titular inscrito e um titular não inscrito.

E a verdade é que, havendo, neste âmbito, pelo menos duas noções defendidas pelos autores, o Supremo Tribunal de Justiça optou pela mais restritiva: aquela que

limita o «terceiro» ao adquirente, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Tratando-se, como se tratou, de acórdão uniformizador de jurisprudência, tanto basta para dizer que subsistem dois conceitos distintos de «terceiro»:

- o do art. 17.º (correspondente ao art. 34.º da Lei Hipotecária espanhola) que já comentámos;
- e o do art. 5.º (correspondente ao art. 32.º da Lei Hipotecária espanhola) com a formulação que o Supremo Tribunal lhe deu.

Esta última formulação está, porém, condicionada pelas razões e circunstancialismos de ordem prática, acima descritos, exteriores à construção dogmática do conceito.

Não tardarão, por certo, novidades sobre esta matéria ¹.

Bibliografia

- MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lex, Lisboa, 1979;
- MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Sumários, Edição AAFDL, 1998-1999.
- MENEZES CORDEIRO, *A Posse: perspectivas dogmáticas actuais*, Almedina, Coimbra, 1997.
- LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 2.ª edição, Quid Juris, Lisboa, 1997.
- OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direitos Reais*, 5.ª Edição, Coimbra, 1993.
- MANUEL RODRIGUES, *A Posse*, Almedina, 1996.
- ISABEL PEREIRA MENDES, *Estudo Sobre Registo Predial*, Almedina, 1997.
- Código do Registo Predial*, 9.ª edição, Almedina, 1997.
- MOTA PINTO, *Direitos Reais* (Álvaro Moreira e Carlos Fraga), Almedina, 1975.
- ORLANDO DE CARVALHO, *Direitos das Coisas*, policopiado.
- HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, Lições ao Curso de 1966-1967, policopiado.
- JOSÉ LUIS LA CRUZ BERDEJO Y REBULLIDA, *Derecho Inmobiliário Registral*, J.B., SA, Madrid, 1984.

¹ E a novidade foi que, dois meses após termos escrito este texto, foi publicado o DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro o qual veio dar nova redacção ao n.º 4 do art. 5.º do Código do Registo Predial: «terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si». Isto é, consagra-se por via legal o conceito mais restrito de terceiro, tal como foi adoptado pelo Acórdão unificador de 10 de Julho de 1999. À espera, segundo cremos, de nova alteração.