

“O seu a seu dono”: As justificações de direitos no registo predial

A realidade predial conduz-nos a uma mescla de questões e problemas. Não raras vezes interessantes, outras tantas de solução complexa.

Talvez a circunstância que aqui vamos expor já não ocorra nos grandes centros urbanos, mas, com certeza, no “Portugal profundo”, onde a ruralidade impera, ocorrerão estas situações.

Atualmente, quem detenha um prédio (diga-se rústico ou urbano) mas que não o tenha em seu nome, o prédio considera-se fora do comércio jurídico, ou seja, não pode ser alienado ou onerado.

Poderemos notar alguma estranheza nesta situação e dela derivarmos para um conjunto de questões - quer dizer a pessoa tem um prédio, mas não o tem em seu nome? A que título é que, então, o ocupa? Como ter o *dominus* do prédio e arrogar-se seu proprietário se não o tem em seu nome? - .

Na verdade, existem três sistemas da transferência de direitos reais: o sistema do título; o sistema do título e do modo; e o sistema do modo.

No *sistema do título*, a constituição ou transferência de direitos reais sobre uma coisa depende apenas do título da aquisição. O mesmo é dizer que, o título (escritura, contrato), é suficiente para constituir um direito real ou operar a transmissão dele, não sendo necessário qualquer ato subsequente, tal como a tradição ou a inscrição no registo.

No *sistema do título e do modo*, a produção do efeito real depende simultaneamente dos dois atos distintos: o ato pelo qual se manifesta a vontade de atribuir e de adquirir o direito real (o título), e o ato de transmissão (o modo) – tradição ou a inscrição no registo, consoante se trate de móveis ou imóveis.

No *sistema do modo*, a transferência de direitos reais sobre uma coisa depende apenas do modo da aquisição.

No ordenamento jurídico português, de acordo com o artigo 408.º Código Civil (CC) “*A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvo as exceções previstas na lei.*” Ou seja, no ordenamento jurídico português a transmissão de uma “coisa” dá-se por mero efeito do contrato, o ato subsequente (que será o registo) tem apenas a função de publicitar a aquisição que já ocorreu por efeito do contrato.

Contudo, verifica-se que existem situações onde a inscrição no registo é difícil de operar (ou porque o proprietário não tem em sua posse o título, ou porque os documentos que tem são insuficientes) e, é neste contexto, que se inserem as justificações de direitos.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

No direito atual temos duas modalidades de justificação: a justificação notarial e o processo de justificação (que, atualmente, é da competência das conservatórias).

A justificação de direitos serve para o proprietário que nunca adquiriu de forma válida porque nunca tentou adquirir; para o proprietário que tentou adquirir, mas não concluiu a aquisição porque falta um documento; para o proprietário que adquiriu, mas que não tem o documento aquisitivo e é necessário ter o título.

Note-se que, em todos estes casos, se exerce a posse da coisa de forma pacífica e pública, permitindo invocar a usucapião.

Assim, existem três modalidades de justificação:

- Primeira inscrição e estabelecimento do trato sucessivo: relativa a prédios não descritos (Artigo 116.º n.º 1 Código de Registo Predial e artigo 89.º Notariado).
- Justificação para reatamento do trato sucessivo: nestes casos já existe um registo de aquisição em vigor o que está em falta é um documento que comprove a aquisição. Não se está a justificar um direito, mas sim, a falta de um título que titulou um negócio válido (Artigo 116.º n.º 2 Código de Registo Predial e artigo 90.º Código do Notariado).
- Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo: nestes casos já há uma inscrição, mas houve uma interrupção na cadeia de aquisição desde o primeiro proprietário inscrito, até ao proprietário actual (Artigo 116.º n.º 3 Código de Registo Predial e artigo 91.º Código do Notariado).

Nas escrituras de justificação intervêm o justificante e três testemunhas que confirmem o que, pelo primeiro, é dito. O processo de justificação pode ser instaurado em qualquer conservatória, independentemente do local onde se situe o terreno e a justificação é publicitada no predial on-line. A justificação pode ser impugnada a todo o tempo.

Ante o exposto, sem dificuldade se depreende que a justificação de direitos - nas modalidades supra descritas - ocorrerão em casos excepcionais. Não obstante a excepcionalidade destas situações, existe uma solução jurídica, adequada e suficiente aos fins de ordem pública em causa.

Bem sabemos o apego que muitos têm à terra, mais concretamente, às suas propriedades/terrenos. “O seu a seu dono” será o provérbio que melhor se adequa às justificações de direitos. Quer queiramos quer não, é na sabedoria popular que reside a maior fonte de razão.



Diana Magalhães Lopes
Advogada

dianamagalhaeslopes@nfs-advogados.com

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.



Direito Imobiliário
e Urbanismo

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
Combatentes da
Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1.º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17.º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil