

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA
DELEGADO DO PROCURADOR DA REPÚBLICA

Publicidade
e
Teoria dos Registos



LIVRARIA ALMEDINA
COIMBRA ~ 1966

Publicidade
e
Teoria dos Registos

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA
DELEGADO DO PROCURADOR DA REPÚBLICA

Publicidade e Teoria dos Registos

*to período amig. Sr. Ricardo D. J.
na antecipação da data ufa
licia, o abraço do filho Paulo
Ponte Alegre, 14 nov 90*



LIVRARIA ALMEDINA
COIMBRA ~ 1966

II PARTE

PUBLICIDADE REGISTRAL

CAPITULO I

OS REGISTOS PÚBLICOS NA HISTÓRIA E NO DIREITO ACTUAL

38. Razão de ordem
39. Classificação da publicidade quanto aos efeitos
40. Registos pessoais e registos reais
41. O registo predial — evolução histórica
42. O registo predial — sistemas actuais
43. O registo comercial — evolução histórica
44. O registo civil — evolução histórica
45. Conclusões sobre a evolução histórica da publicidade
46. Notas sobre a história dos registos em Portugal
47. Os registos no direito português vigente

38. Razão de ordem

O estudo da publicidade registral deve ser precedido duma panorâmica descritiva dos vários tipos de registo e do seu alcance próprio. Neste capítulo abster-nos-emos pois de comentários críticos, limitando-nos, em regra, à simples apresentação dos registos, quer na sua diversidade quanto ao objecto específico que se propõem, quer na sua variação de ordem jurídica para ordem jurídica, determinada tanto por razões de ordem histórica, como pelo génio particular de cada legislação.

Quebrando embora a lógica da exposição, começaremos pela apresentação das classificações da publicidade quanto aos efeitos, fornecidas pela doutrina, visto que em toda essa II parte, e já neste capítulo preliminar, teremos que fazer, aqui e acolá, distinções quanto à natureza ou regime da publicidade, conforme se trate de um ou outro tipo.

Faremos de seguida a enunciação dos registos públicos classificados quanto ao objecto a que se referem. Cada um deles deveria ser então estudado na história e no direito comparado. Não parece porém que tanto seja necessário. O sentido da evolução histórica pode captar-se perfeitamente pela observação limitada aos registos predial, comercial e civil. Os restantes registos públicos ou não têm ainda praticamente história ou têm seguido na senda de um daqueles — assim por exemplo, os registos de coisas móveis têm sempre «herdado» com maior ou menor atrazo, as conquistas do registo imobiliário. Reduziremos a comparação dos sistemas legislativos actuais ao registo predial, por ser nele que ocorrem as diferenças mais impor-

tantes. Nos restantes, as divergências não são essenciais e serão apontadas no decorrer dos capítulos dedicados ao estudo da estrutura e efeitos da publicidade registral.

Do estudo da evolução histórica será possível tirar algumas conclusões gerais que servirão de apoio suplementar à terminologia adoptada para as formas de publicidade.

Terminaremos o capítulo com uma referência aos registos em Portugal, primeiro na história e depois no direito vigente.

39. Classificação da publicidade quanto ao efeitos

As mais antigas classificações são bipartidas. *Publicidade-notícia* é aquela a que se sujeitam os factos que produzem já os seus efeitos independentemente de tal formalidade; *publicidade-forma essencial* é aquela que é necessária para que os factos que lhe estão sujeitos produzam os seus efeitos⁽¹⁾.

Por alguns autores, a publicidade-notícia foi chamada de *publicidade declarativa* e a publicidade-forma essencial de *publicidade constitutiva*⁽²⁾.

Mas não tardou muito que os dois termos fossem designados comumente de *publicidade não-necessária* e *publicidade necessária*, conforme produzisse ou não especiais efeitos em relação ao acto publicado, vindo a distinguir-se dentro do segundo tipo entre publicidade declarativa e constitutiva. A publicidade declarativa, exterior ao próprio facto, levaria à produção de efeitos em relação a terceiros; a publicidade constitutiva, elemento integrante do acto, seria pois sua forma essencial. A publicidade declarativa, publicidade de evidência; a constitutiva, publicidade de existência⁽³⁾.

A pouca revelância de efeitos da publicidade-notícia ou não-necessária levou a que nas classificações esse termo fosse muitas vezes postergado. A distinção mais comum passou a ser

(1) — E. Gianturco, «*Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario*», in «*Opere giuridiche*», vol. I, pág. 124.

(2) — Assim, Barassi, ob. cit., pág. 145.

(3) — Ver, por todos, F. Ferrara J., ob. cit., págs. 18 a 23.

entre publicidade declarativa (condição de oponibilidade) e publicidade constitutiva (condição de eficácia absoluta, sem o qual o facto não produz quaisquer efeitos) (1).

Mais modernamente, verificaram-se dois fenómenos neste capítulo: por um lado, salientou-se que toda a publicidade que actua sobre a extensão da eficácia do facto é constitutiva (de efeitos); e que a chamada até então publicidade constitutiva é antes forma essencial do facto; por outro lado, acrescentaram-se mais termos à classificação, conforme os efeitos especiais de que a publicidade fosse capaz.

Surgiu assim uma classificação de base tripartida: publicidade-notícia, publicidade constitutiva e publicidade essencial (2), à qual se acrescentaram contudo outros termos ainda, como os de publicidade reforçativa (3), publicidade sanante (4), publicidade notificativa (5) ou ainda a designação imprecisa de publicidade com efeitos particulares (6).

A análise crítica desta terminologia será feita nos capítulos destinados aos efeitos da publicidade. Mas impõe-se a acção *a priori* de uma das classificações propostas, para que mais facilmente se relacionem os aspectos particulares da publicidade com os seus tipos. Assentaremos provisoriamente na classificação que ainda hoje é a mais comum: *publicidade-notícia* (sem particulares efeitos no acto publicado); *publicidade declarativa* (necessária para que os factos sejam eficazes em relação a terceiros) e *publicidade constitutiva* (indispensável para que os factos produzam quaisquer efeitos); ou seja, numa formu-

(1) — Seriam inúmeras as citações. Basta dizer que sempre que se contrapõem os sistemas latino e germânico de registo predial, se realiza o paralelo com a publicidade declarativa e constitutiva.

(2) — Assim, Pugliati, ob. cit., págs. 426, 428 e 432; F. S. Gentile, «La trascrizione immobiliare».

(3) — Pugliati, ob. cit., pág. 426; R. Corrado, ob. cit., págs. 297/302; Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 103.

(4) — Ghidini, ob. cit., pgs. 65/8; R. Corrado, ob. cit., pgs. 332/349; Pugliati, ob. cit., pgs. 449 e seg.; Langle y Rubio, «Manual de derecho mercantil español», Tomo I, pág. 890.

(5) — Pavone La Rosa, ob. cit., pgs. 111/8.

(6) — F. S. Gentile, ob. cit., pgs. 433 e seg.

lação negativa: sem a publicidade-notícia, o facto é plenamente eficaz; sem a publicidade declarativa, o facto é eficaz apenas em relação a um número reduzido de pessoas, designadamente os seus sujeitos ou partes; sem a publicidade constitutiva, o facto não produz quaisquer efeitos, designadamente em relação aos próprios sujeitos ou partes. Saliente-se que as definições não procuram, neste momento da exposição, ser rigorosas, nem a terminologia a mais defensável. Trata-se pois de conceitos aproximados e não fundamentados, necessários contudo para a exposição subsequente.

40. Registos pessoais e registos reais

Se excluirmos a tentativa de demonstração doutrinária de Pascual Marin Perez⁽¹⁾, que julgamos isolada e perfeitamente original, de que o sistema registral ideal abarcaria todos os factos referentes a objectos registáveis, sempre a teoria e as legislações têm acordado na diversificação dos registos entre si.

Usaremos para a sua classificação aquele mesmo critério que mais difuso se encontra nos autores⁽²⁾, ou seja, baseado na diferenciação do próprio «quid» a que se reporta a situação jurídica que a publicidade tem por função dar a conhecer.

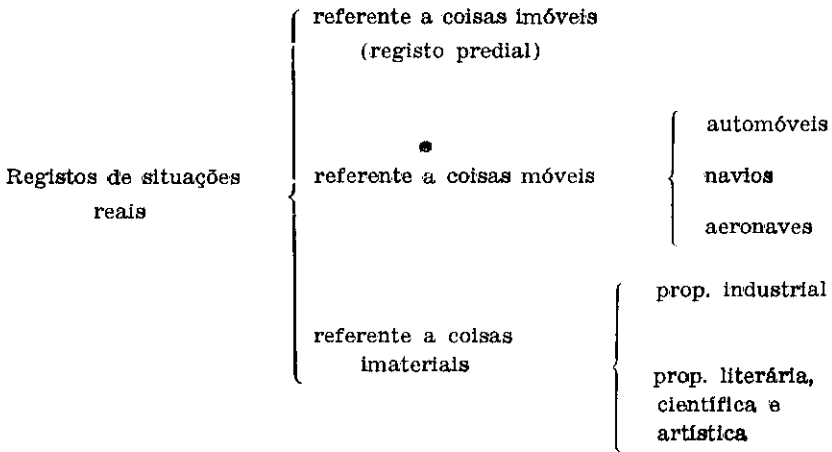
Assim, a primeira divisão consistirá na separação dos registos de situações pessoais dos registos de situações reais, para depois os subdividir conforme a natureza das pessoas ou coisas a que se referem.

Teremos deste modo, em esquema :

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------------------------------|
| Registos de situações pessoais | } | Comum a todas as pessoas físicas (registo civil) |
| | | Especial para os comerciantes (registo comercial) |

(1) — «Introducción al derecho registral».

(2) — Prof. Dias Marques, «Lições» cit., pgs. 299/301; F. Ferrara J., ob. cit., pgs. 29/31; M. Ghidini, «Il registro delle imprese», pgs. 10/13.



Algumas reservas teremos contudo que pôr à simplicidade desta classificação: o registo de propriedade literária, científica e artística engloba, em certos sistemas, como no português, um registo de carácter pessoal: o registo de nomes literários ou artísticos; por outro lado, alguns dos direitos sujeitos ao registo da propriedade industrial (em Portugal) são também relativos directa ou indirectamente a comerciantes — assim, o nome de estabelecimento comercial e as firmas-denominação e, de algum modo também, as marcas e recompensas.

A maior dúvida que a classificação efectuada pode levantar consiste na inclusão do registo comercial entre os registos pessoais⁽¹⁾. De facto, alguns autores preferem considerá-lo como misto, na medida em que lhe estão sujeitos factos que modelam juridicamente a pessoa, como a matrícula, a autorização do marido para a mulher comerciante assumir responsabilidade ilimitada e outros, ao lado de alguns que têm natureza claramente objectiva, como a transmissão de quotas, o seu penhor e penhora e outros.

Note-se, porém, que o registo comercial tem como centro a matrícula de comerciantes em nome individual (pessoas fisi-

(1) — Sobre a questão, cfr. Pavone La Rosa, «Il registro delle imprese», pág. 468 e seguintes.

cas) e a matrícula das sociedades comerciais (pessoas jurídicas). Quaisquer factos que sejam registados se referem a algumas destas duas categorias de pessoas. Mesmo quanto às sociedades, os factos registados marcam o seu nascimento (facto constitutivo), morte (falência, dissolução) ou referem-se ainda a qualquer transformação. Estas não são apenas as alterações de pacto, mas também todos aqueles factos que indirectamente a afectam, inclusivè portanto as alienações de quota ou parte social, que alteram a individualidade dos sócios, ou a medida de responsabilidade, como ainda os próprios direitos que sobre elas incidem, na medida em que modelam os direitos dos sócios. Não parece pois que seja distorcer a realidade a afirmação de que todos os factos sujeitos ao registo comercial, ainda que eles não tenham natureza subjectiva, incidem sobre as pessoas (comerciantes), alterando-lhes a respectiva situação pessoal.

41. O registo predial — evolução histórica

a) *Antecedentes da publicidade nos povos antigos*

Não estão de acordo os autores sobre quais sejam os antecedentes históricos do registo da propriedade imobiliária. A grande maioria fá-los remontar à antiguidade, destacando especialmente os direitos egípcio e grego⁽¹⁾. Pelo contrário, foi vigorosamente sustentado por N. Coviello⁽²⁾ não existir relação entre as actuais formas de publicidade e as formas jurídicas antigas invocadas geralmente como primórdios da evolução.

Para esse autor, só as instituições feudais da «saisine» e «nantissement» apresentam já características assimiláveis aos registos modernos, na medida em que se verifica nelas a preocupação de garantia dos direitos de terceiros.

Quer-nos parecer que, independentemente duma diver-

(1) — Ver, por todos, Pugliati, ob. cit., pgs. 35/6.

(2) — «Della trascrizione», pgs. 15/7; em sentido semelhante, Emanuele Gianturco, ob. cit., pág. 124.

gência de essência que poderá talvez existir entre essas manifestações e a publicidade moderna, independentemente ainda da influência histórica que tenham desempenhado nos regimes posteriores, se encontram naquelas formas antigas os caracteres suficientes para puderem ser denominados de pré-publicidade, na medida em que dão lugar, de modo mais ou menos perfeito, mais ou menos completo, ao conhecimento efectivo por terceiros de certas situações reais, ou mesmo de verdadeira publicidade, sempre que esse conhecimento tenha sido procurado, ainda que sem finalidade e técnica idênticas às dos registos actuais. E, como veremos, nalguns casos a semelhança é tão grande com o registo imobiliário moderno que difficilmente se poderá negar que tais processos contenham em si uma publicidade registral embrionária.

Em muitos povos antigos, a transferênciã da propriedade sobre as coisas de maior importância social revestia-se de *formas solenes*, as quais podiam consistir no cumprimento de um rito complexo na presença de um funcionário público⁽¹⁾ ou de testemunhas⁽²⁾, na redução a escrito do acto perante funcionário⁽³⁾, ou simplesmente na sua realização pública, nomeadamente nos mercados⁽⁴⁾. Não concordam contudo os autores acerca do significado de tais práticas, em especial quanto à interpretação a dar à presença do funcionário ou das testemunhas, inclinándose alguns para a mera necessidade de criação de meio probatório⁽⁵⁾, outros para o carácter familiar ou tribal do direito

(1) — «Mancipatio» e «in iure cessio», no direito romano.

(2) — «Mancipatio» romana e actos transmissivos do direito de propriedade entre os hebreus (N. Coviello, «Della trascrizione», pgs. 18/9; Pugliati, ob. cit., pg. 56).

(3) — Direito egipcio: cfr. Pugliati, ob. cit., pg. 67; N. Coviello, ob. cit., pg. 22; e alguns actos de direito grego: Pugliati, ob. cit., pg. 75.

(4) — Assim, nos antigos direitos indiano (cfr. Pugliati, ob. cit., pg. 73) e grego (id. ib., pág. 75).

(5) — E. Gianturco, ob. cit., pg. 126.

de propriedade nas suas origens, que teria deixado vestígios externos e rituais para além da sua subsistência jurídica⁽¹⁾, ou ainda para um sentido de autêntica representação do povo, ligado à intenção de dar publicamente a conhecer os actos celebrados⁽²⁾.

Nalguns casos, o conhecimento por terceiros era assegurado antes da realização do acto, através da proclamação periódica da intenção das partes de o efectuar, ainda que não seja líquido que influência sobre a validade ou eficácia do facto poderia desempenhar a falta de tal requisito⁽³⁾.

Também os *registos cadastrais* mantidos pela maioria dos povos da antiguidade com fins fiscais são aproximados dos actuais cadastros da propriedade, e, se não desempenhavam uma função publicitária típica, poderiam contudo vir a dar um conhecimento de facto sobre a situação da propriedade⁽⁴⁾.

Citam-se ainda os *arquivos de documentos*, que, desempenhando uma função de prova dos actos celebrados, podem ser comparados com os arquivos notariais da época presente⁽⁵⁾.

São porém as instituições que seguidamente se indicam que mais veementemente se têm procurado assimilar à publicidade registral moderna:

1) *As «pedras de registo de confrontações»*

No direito babilónico a propriedade imobiliária costumava ser marcada por pedras, nas quais se transcrevia o conteúdo

(1) — N. Coviello, ob. cit., pg. 16.

(2) — Neste sentido, Pugliati, ob. cit., pg. 86, para o direito hitita.

(3) — No direito assírio, a aquisição de bens imóveis era precedida de proclamação da intenção das partes, levada a cabo por um arauto, por 6 vezes no mesmo mês (Pugliati, ob. cit., pgs. 50/2).

(4) — Na Babilónia (cfr. Pugliati, ob. cit., pgs. 44/6), na Assíria (id., ib., pg. 52), no Egipto (id., ib., pgs. 65/9), em Roma (id., ib., pgs. 92/4).

(5) — Na Grécia, os «diágrafes», «livros [...] nos quais eram anotadas as terras com a designação dos limites, extensão, produção e ainda o nome do proprietário» (N. Coviello, ob. cit., pg. 28). Igualmente existiram arquivos documentais no Egipto, desde os tempos mais remotos (Pugliati, ob. cit., pg. 64) e em Roma (ob. cit., pgs. 94/9).

do documento de aquisição da propriedade, que era, em geral, escrito originariamente em tábuas de argila. Eram os «Kuduru», palavra que significa à letra «limite». É provável que a finalidade principal de tais pedras fosse pôr a aquisição sob a protecção dos deuses, mas, na verdade, o objectivo conseguido seria o respeito pela propriedade alheia, fundado num sentimento religioso, respeito esse que era desconhecido desse povo, como uma base meramente jurídica.

Os «Kuduru» desempenhariam assim uma função de prova durável no tempo e, indirectamente, constituiriam meios de publicidade⁽¹⁾.

2) *Os símbolos de hipoteca no direito grego («oros»)*

Usou-se em Atenas a colocação nos prédios sobre que incidiam hipotecas de tabuletas de pedra, donde constava a descrição do prédio, os nomes do credor e do devedor e a quantia do débito que a hipoteca garantia⁽²⁾. Fossem os «*orois*» símbolos do poder do credor sobre a coisa, por mal se imaginar então a existência do direito real sem faculdade de disposição física⁽³⁾, ou fossem antes o reconhecimento público do débito pelo devedor, e portanto um aperfeiçoamento da garantia⁽⁴⁾, o certo é que vinham dar um conhecimento de facto da existência do direito do credor sobre a coisa, com a consequente tutela da boa fé de terceiros⁽⁵⁾.

3) *Os anágrafes*

São também próprios do direito grego e constituíam registos públicos onde constavam, por extracto, os contratos respei-

(1) — Pugliati, ob. cit., pgs. 48/50.

(2) — E. Gianturco, ob. cit., pgs. 126/7; N. Coviello, ob. cit., pgs. 29/30; Pugliati, ob. cit., pgs. 83/4. Referências em «Memória sobre a publicidade das hipotecas...», pg. 6, de Castro Neto Leite e Vasconcelos.

(3) — N. Coviello, loc. cit..

(4) — Pugliati, loc. cit..

(5) — Análoga instituição existiu em Roma — os «*tabulae*» (E. Gianturco, ob. cit., pg. 127).

tantes às transformações dos direitos da propriedade imobiliária. O adquirente jurava perante o magistrado encarregado do registo que o direito fora adquirido sem prejuízo para outrem, sem simulação, nem fraude. É indubitável que os anágrafes servissem para a prova autêntica dos direitos. Parece contudo que terão sido nalgumas cidades (Rodes) condição necessária para a aquisição do direito⁽¹⁾; noutras cidades (Éfeso), os actos reais eram publicados em quadro exposto no templo de Diana e cópias dos arquivos poderiam ser fornecidos a qualquer pessoa que os pretendesse⁽²⁾.

Assim, este meio desempenharia uma função publicitária usando uma técnica semelhante à dos actuais registos⁽³⁾.

4) *As formas solenes no direito romano*

As formas solenes de transmissão de propriedade no direito romano são indicadas pela generalidade dos autores sem um significado diferente, em matéria de evolução da publicidade, daquele mesmo que pode ser atribuído a quaisquer formas solenes dos povos mais antigos⁽⁴⁾.

Contudo, Colorni veio sustentar, em obra relativamente recente⁽⁵⁾, que a *mancipatio* e a *in iure cessio* reuniram caracteres nitidamente embrionários dum sistema publicitário. Os seus argumentos resumem-se, no essencial, em três: a correspondência de importância social dos bens actualmente sujeitos aos registos de coisas e os bens que, no direito romano, deviam necessariamente ser transmitidos por algum daqueles meios

(1) — Pugliati, ob. cit., pg. 78.

(2) — Loc. cit..

(3) — Sobre os anágrafes, ver também N. Coviello, ob. cit., pgs. 27/28, que se manifesta contra o seu carácter de meio de publicidade.

(4) — Pugliati, ob. cit., pgs. 99 e seg.; Pascual Marin Perez, «Introducción al derecho registral», pgs. 54 e segs.; Casso Romero, ob. cit., pgs. 31/3; Cossio y Corral, «Lecciones», cit., pgs. 8/9; Azevedo Souto, «Registo Predial», pgs. 9/12.

(5) — «Per la pubblicità immobiliare e mobiliare», pgs. 18/111.

(*res Mancipi*)⁽¹⁾; o carácter de «nominatividade» que era ligado às coisas transmitidas (Colorni escreve mesmo «intestate») por aqueles meios, em contraste com o «anonimato» das *res nec Mancipi*, em virtude da solenidade e publicidade dos actos referentes às primeiras, contraposto à simplicidade e clandestinidade dos meios de transmissão das segundas⁽²⁾; a certeza e objectividade dos direitos que envolviam pois as *res Mancipi*, que asseguravam a tutela da boa fé de terceiros⁽³⁾.

5) *Os meios publicitários egípcio-romanos*

No Egipto, sob a dominação romana, assinala-se a existência dum instituto que resulta da evolução dum sistema registral nascido na época de influência grega naquele país.

Para a realização dum acto jurídico de transmissão de propriedade, ou para o estabelecimento de direitos reais de gozo ou hipoteca, tornava-se necessário um pedido de autorização a um funcionário (correspondente a um conservador) que detinha os livros fundiários, donde constava a situação jurídica da propriedade. O conservador comunicava ao funcionário competente (uma espécie de notário) se, em face do cadastro, era possível a celebração do acto. Finalmente, com base numa das cópias do documento constitutivo, efectuava-se no livro respectivo o registo daquele acto⁽⁴⁾.

Tem-se feito notar, contra a natureza publicitária deste processo, que ele servia uma organização interna, estranha ao conhecimento das partes⁽⁵⁾ e ainda que se ignoram quais os efeitos dependentes daquele registo⁽⁶⁾.

Não se poderá contudo negar que dele derivava em certa medida uma garantia para as próprias partes e para terceiros, anulando as desvantagens da clandestinidade ou da publicidade

(1) — Vittore Colorni, ob. cit., pgs. 34 e segs.

(2) — Id., ib., pgs. 19/20 e 71.

(3) — Id., ib., pgs. 38 e 70/1.

(4) — Pugliati, ob. cit., pg. 110.

(5) — F. Ferrara J., ob. cit., pg. 56, nota (1).

(6) — N. Coviello, ob. cit., pg. 24.

de facto, e também que ressalta com evidência a similitude de técnica com o funcionamento dos registos modernos⁽¹⁾.

6) Antigo direito germânico

No primitivo direito germânico, desconhecia-se a propriedade imobiliária individual: todo o direito sobre imóveis pertencia à colectividade. Por isso, a transferência de direitos imobiliários individuais começou por fazer-se na presença da assembleia dos homens livres. O contrato consensual era insuficiente, tornando-se necessário um contrato real (*sala* ou *traditio*) feito publicamente, pelo qual se fazia a entrega de coisas que simbolizassem o imóvel, e ainda um acto executivo de apropriação material (*Gewere*).

Da presença do povo necessária à *traditio* (presença que se reduziu mais tarde a 24 testemunhas), assim como das características jurídicas próprias da *gewere*, na qual se quis ver uma forma embrionária de protecção de terceiros, têm alguns autores deduzido o seu carácter publicitário⁽²⁾. Esta tese encontraria um especial apoio no facto de a evolução histórica directa destas instituições ter conduzido aos registos imobiliários germânicos medievais, antecedentes também directos da moderna publicidade imobiliária dos países de língua alemã⁽³⁾.

(1) — Sobre as instituições imobiliárias egípcias, vide o artigo de Rafael Ramos Folqués, «El registro de la propiedad egípcia según la literatura papirológica registral egípcia», in «Revista de derecho inmobiliario», ano 1961, tomo XXXIV, pgs. 318/392.

(2) — Acerca da «gewere», ver supra, I parte, n.º 22.

(3) — Para F. Ferrara j., ob. cit., pg. 57, «o princípio da publicidade é de origem relativamente moderna e surge no direito germânico». Também os autores espanhóis se referem às antigas instituições germânicas, como o início do processo de evolução da publicidade. (Ver Casso Romero, ob. cit., pgs. 33 e segs.; Pascual Marin Perez, «Introducción al derecho registral», pgs. 64 e segs.). Pelo contrário, negam que a *traditio* e a *gewere* primitivas tivessem natureza propriamente publicitária, E. Gian-turco, ob. cit., pg. 128, e N. Coviello, ob. cit., pgs. 35/6. Na obra citada de Pugliati, a mais completa das consultadas sobre as origens históricas, habitualmente tão pomenorizada acerca das manifestações de publicidade nos povos antigos, faz-se quase um completo silêncio acerca do direito germânico antigo (cfr. pg. 160).

b) *Instituições feudais francesas e sua evolução*

A transferência dos direitos imobiliários em França, na época feudal, fez-se através da *investidura*, para a propriedade feudal privilegiada e atributiva de funções públicas, e da *saisine*, para as terras «*routourière*», sujeitas ao pagamento de censo. À parte as diferenças entre a *investidura* e a «*saisine*», em que avulta a maior solenidade da primeira e o juramento de fidelidade que a acompanhava, tinham de comum desdobrarem-se em dois actos: a *devest*, *dèshéritance* ou *dessaisine*, pelo qual o senhor feudal se reassumia na posse da coisa e a *vest*, *héritance* ou *saisine*, que investia na posse da coisa o adquirente⁽¹⁾.

Estas formalidades constituíam forma do acto translativo, sem terem uma finalidade específica de garantia de terceiros. O certo é que delas resultava um certo conhecimento efectivo, o qual se veio a completar, a partir do século XIII, como a anotação das *investiduras* em registos especiais, nas chancelarias das cortes feudais. Sobre tais registos diz-se expressamente nos documentos da época qual fosse o ser objectivo: *volentes malitiis obviare, et jus suum cuique salvum fore*⁽²⁾, e evitar as fraudes e o estelionato⁽³⁾ (4).

Posteriormente, quando as funções de participação nos actos translativos tinham já passado do senhor feudal para funcionários de justiça, a evolução deu-se de modo a surgirem dois sistemas, em que os fins de publicidade são muito mais evidentes: o «*nantissement*» (no norte da França e Bélgica) e a «*appropriance*» (na Bretanha).

O sistema de «*nantissement*» consistia na apresentação perante o juiz do documento comprovativo do acto jurídico (constitutivo de direito de propriedade, servidão, usufruto, enfi-

(1) — N. Coviello, ob. cit., pgs. 42/3.

(2) — Edito de Junho de 1284 do Imperador Rudolfo, cit. por N. Coviello, loc. cit..

(3) — Acto de Carlos V, de 10 de Fevereiro de 1538 (N. Coviello, loc. cit.).

(4) — Sobre o assunto, ver também F. Ferrara j., ob. cit., pgs. 61/2; e Pugliati, ob. cit., pgs. 146/9.

teuse ou hipoteca), de acordo com o qual o magistrado efectuava a desinvestidura do alienante e investidura do adquirente. A acta descritiva destas formalidades era sujeita a registo nas chancelarias das cortes feudais. Tais registos eram semi-públicos, já que a comunicação só era obrigatória a quem jurasse ter necessidade do seu conhecimento. Os efeitos da «nantissement» baseavam-se no próprio contrato, não se constituindo o direito se ele fosse nulo por qualquer razão. Mas, sem o processo de investidura e registo, as obrigações nascidas «solo consensu» seriam meramente pessoais. A eficácia «erga omnes» nascia apenas com o «nantissement»⁽¹⁾. São portanto grandes as semelhanças com um sistema de eficácia declarativa.

Algo diferente, e mais completo, era o sistema de «appropriance». O contrato translativo era registado numa chancelaria própria, após o que se procedia à entrega real da coisa, na presença dum notário que redigia uma acta. Seguia-se a proclamação em três domingos consecutivos, nos lugares habituais, dos actos já realizados. O official encarregado da última operação apresentava-se então ao juiz, que em audiência pública declarava o adquirente bem e devidamente apropriado.

A «appropriance» era necessária para a produção de efeitos entre as próprias partes, tendo portanto eficácia constitutiva. Em todas as suas fases se evidencia o propósito da publicidade e garantia de terceiros⁽²⁾.

c) *As instituições germânicas nas Idades Média e Moderna*

Sob o regime feudal, nos países germânicos os actos translativos de propriedade eram realizados perante um magistrado, que representava o senhor feudal. Este sistema vem explicado pelos autores como tendo as suas raízes no antigo direito germânico. Por um lado, opera-se a fusão num só acto da *sala* e da *gwere*, passando esta a ser ideal; por outro lado,

(1) — Pugliati, ob. cit., pgs. 150/3; N. Coviello, ob. cit., pgs. 43/5; F. Ferrara j., ob. cit., pg. 63.

(2) — Pugliati, ob. cit., pgs. 153/4; N. Coviello, ob. cit., pgs. 46/7.

o consentimento da comunidade transformou-se na autorização de quem tomara o seu lugar — o senhor, que, por sua vez, delegava no juiz.

A partir de certa época, parece que do século XIII, os actos passaram a ser registados. Estes registos tinham contudo uma função probatória — prova do consentimento senhorial, necessário para a validade do facto —, vindo mais tarde, nas cidades hanséaticas, a servir para a formação das listas dos contribuintes e pessoas elegíveis para cargos públicos.

È desde o século XV que se perde a ideia de que a presença do funcionário servisse ao consentimento, passando a sua missão principal a consistir no registo. Não já o consentimento, mas a «entabulação»⁽¹⁾, se tornava necessária, como elemento essencial do acto. Os registos, são desde então, não só prova legal, mas também factores integrativos da própria constituição do facto transmissivo⁽²⁾.

Este sistema, chamados dos «landtafeln», originário da Boémia e da Morávia, veio a ser estendido a outras províncias germânicas, entre elas a Áustria, e foi acolhido, na sua essência, pelo código austríaco de 1811, pelo que é também denominado de *sistema austríaco*⁽³⁾.

Noutros estados alemães, mais influenciados pelo direito romano, a publicidade imobiliária surge só no século XVII. Em 1663, Frederico I ordenou que nas cidades prussianas de Colónia e Berlim se organizasse o cadastro de toda a propriedade e tornou obrigatório o registo de todos os actos respeitantes a direitos sobre imóveis. Já no século XVIII (por leis de 1722 e 1783), o sistema — chamado pelos autores de «prussiano» — foi alargado a toda a Prússia, ao mesmo tempo que era aperfeiçoado.

A matrícula dos prédios no livro fundiário era condição «sine qua non» da constituição dos direitos reais. Após a matrícula, todos os factos modificativos da sua situação

(1) — Acto de pôr no registo (*tabula*).

(2) — Gianturco, ob. cit., pgs. 129/130. Sobre o assunto, N. Coviello, ob. cit., pgs. 57/58 e Pugliati, ob. cit., pgs. 160/2.

(3) — N. Coviello, ob. cit., pg. 58.

jurídica tinham de ser registados, sob pena de não produzirem quaisquer efeitos. O funcionário encarregado deveria proceder ao exame prévio de legalidade do acto em si considerado e de acordo com os dados tabulares, só efectuando o registo se ele fosse admissível em face de tais dados⁽¹⁾.

d) *Situação da publicidade imobiliária no século XIX*

A quando da Revolução Francesa, coexistiam em França o sistema de «nantissement» e de «appropriance», assim como outros meios de menor alcance e menos representativos que estes⁽²⁾. Um decreto de Setembro de 1790 e uma lei de 11 do Brumário do ano VII extinguem estes sistemas, criando um meio publicitário comum, que condicionava a eficácia dos actos não transcritos aos efeitos «inter partes». O código napoleónico porém veio estabelecer, em termos absolutos, a aquisição «solo consensu» do direito de propriedade, fazendo desaparecer quaisquer requisitos específicos de publicidade.

Nos países onde vigorava o «Côde Civil» só veio a ser estabelecida a publicidade imobiliária em 1851 (Bélgica) e 1855 (França)⁽³⁾.

Em Itália, onde se verificaram tentativas diversas, mas limitadas, de implantação da publicidade imobiliária⁽⁴⁾, só em 1865 vem ela a ser criada com carácter geral⁽⁵⁾.

Em Espanha, para além de alguns registos de alcance reduzido⁽⁶⁾, a regulamentação hipotecária moderna data de 1861, com a publicação da «lei hipotecária».

Na Áustria, como vimos, a «entabulação» foi admitida pelo código de 1811.

(1) — N. Coviello, ob. cit., pgs. 60/2.

(2) — Sobre estes meios, ver N. Coviello, ob. cit., pgs. 48/51, e Pugliati, ob. cit., pgs. 154/7.

(3) — N. Coviello, ob. cit., pgs. 51/4.

(4) — Cfr. Pugliati, ob. cit., pgs. 120/144; N. Coviello, ob. cit., pgs. 36/40 e 63/68; E. Gianturco, ob. cit., pgs. 130/3.

(5) — N. Coviello, ob. cit., pg. 68.

(6) — Sobre os antecedentes históricos da publicidade imobiliária no direito espanhol, ver Pascual Marin Perez, ob. cit., pgs. 83 e segs.; e Casso Romero, ob. cit., pgs. 58 e segs.

O sistema prussiano foi acolhido pelo Código Civil da Prússia de 1749 e, após lenta evolução, em 1872, quatro leis estabeleceram as linhas gerais da orientação do Código Civil alemão nesta matéria⁽¹⁾.

42. O registo predial — sistemas actuais

Qualquer classificação de sistemas legislativos é forçosamente artificial. Para que se ganhe em clareza, há-de perder-se em precisão. Para que se limitem a reduzido número os tipos legais, vão-se também limitar os caracteres comuns e apresentar alguns como tal que só o são tendencialmente ou em certo aspecto. Contudo, dentro desta ordem de ideias, não deixaremos de apresentar, a traços largos, os sistemas classicamente enunciados de registo predial⁽²⁾.

Referiremos apenas os mais típicos — o da «transcrição» (francês), o da «entabulação» (alemão) e o sistema «Torrens» (australiano). Num estudo mais desenvolvido e particular, teriam de tomar lugar próprio pelo menos também o austríaco, o suíço e o espanhol, que, se se aproximam do alemão, apresentam contudo especialidades que lhes conferem autonomia.

a) *Sistema de transcrição*

É o sistema vigente na França⁽³⁾, Bélgica, Holanda e Luxemburgo; também o direito italiano se lhe assemelha suficientemente para que seja nele integrado pela doutrina.

(1) — N. Coviello, ob. cit., pg. 61/62.

(2) — Bibliografia consultada sobre os sistemas de registo predial: E. Gianturco, ob. cit., pgs. 136/145; L. Coviello, «Delle ipoteche», pgs. 33/7; Casso Romero, ob. cit., pgs. 42/57; Cossio y Corral, ob. cit., pgs. 15/21; Léon Page, «La réforme de la publicité foncière»; Lopes Cardoso, «Registo predial», pgs. 32/5; Adolfo de Azevedo Souto, «Registo predial», pgs. 13/45.

(3) — Após a reforma francesa de 1955/56, alguns dos princípios clássicos da transcrição foram abandonados nesse país. Entre eles, precisamente o que lhe deu o nome: a transcrição integral dos documentos no registo, que aliás já não se fazia nos mesmos termos desde uma lei

O registo predial, feito por repartições próprias, com específica competência territorial, abrange apenas os actos «inter vivos» referentes a direitos reais. O funcionário administrativo encarregado limita-se a um exame sobre os requisitos extrínsecos ao acto⁽¹⁾ e sobre a sua forma externa. Não verifica se o alienante ou devedor (quanto aos direitos reais de garantia) possui legitimidade para a disposição do direito. São admissíveis a registo não só as hipotecas voluntárias, como as legais, quer gerais quer especiais. A sujeição a registo é voluntária.

O registo é requisito necessário para a eficácia do acto em relação a terceiros, mas não sana quaisquer nulidades, absolutas ou relativas, que o acto possua. As nulidades proventura existentes transferem-se para o adquirente, ao qual podem ser opostas por via de excepção. É pois um sistema rigorosamente causal. O registo não concede presunção de veracidade e legalidade. Facilita a prova, mas não inverte o ónus da prova.

b) *Sistema da «entabulação»*

É o sistema vigente na Alemanha. Com algumas diferenças é também o que vigora na Áustria, na Suíça e na Espanha.

Também aqui as repartições registrais têm uma competência definida territorialmente. Todos os factos referentes a direitos reais, quer «inter vivos», quer «mortis causa», estão sujeitos ao registo. Este é absolutamente real, isto é, fundado no prédio, existindo nos livros respectivos uma folha para cada coisa registada. Existe uma relação estreita com o

de 1921. As principais inovações consistiram no aperfeiçoamento do cadastro, na supressão da possibilidade de registo das hipotecas gerais e no reforço da missão de contróle do funcionário. Na essência, contudo, o sistema manteve-se. Cfr. Léon Page, «La réforme de la publicité foncière».

(1) — Sobre a distinção entre legalidade extrínseca e intrínseca, ver infra n.º 56.

cadastro da propriedade, funcionando os mesmos meios simultaneamente para fins fiscaes e para fins privados. Aplica-se sem excepção o princípio da especialidade. O official registrador deve proceder a um exame prévio dos documentos apresentados pela verificação da sua legalidade, formal e substancial, assim como a viabilidade do registo em face dos dados anteriores fornecidos pelos livros. O cedente do direito deve ser a pessoa que, segundo a situação tabular, seja o titular com tal poder. O registo é contudo formal, não sendo necessário dar a conhecer o acto causal que legitima a transferência do direito ou a concessão do poder; basta que seja evidente o consentimento dado para o registo por quem com a nova situação sofra prejuízo efectivo, isto é, o sujeito passivo. Este carácter formal implica que a aquisição de direitos é de algum modo originária, não sendo oponíveis ao adquirente as excepções que afectem direitos anteriores ao seu.

Os efeitos do registo são a constituição do próprio direito, que não existe, nem mesmo como relação «inter partes», antes da «entabulação».

O registo constitui prova da existência do direito, através da atribuição ao seu titular duma presunção legal de veracidade e validade⁽¹⁾.

c) *Sistema «Torrens»*

Este sistema, da autoria de Sir Robert Torrens, vigora na Austrália desde 1858 e tem sido adoptado noutros países e colónias da África, América e Oceania.

O registo efectua-se numa repartição central comum a todo o país. A inscrição nesse registo é voluntária, mas uma vez

(1) — A distinção fundamental entre o sistema alemão e o austríaco é que este é sistema causal, não desaparecendo com o registo o próprio facto gerador do direito. Uma aplicação deste carácter causal é constituída pela acessoriedade que os direitos de hipoteca mantêm em relação aos poderes e deveres obrigacionais respectivos.

No sistema espanhol, que é também causal, o registo não é constitutivo, excepto quanto às hipotecas, pelo que os factos não registados produzem efficácia «inter partes».

submetido a ele qualquer acto, nenhum outro acto respeitante à mesma coisa terá validade independentemente do registo.

O requerimento para o primeiro registo sobre um imóvel é minuciosamente analisado pelo órgão competente, que aprecia da legalidade do acto e da legitimidade do peticionário. O pedido de inscrição é publicado através de anúncios nos jornais e são dirigidas notificações aos vizinhos do prédio em causa. Segue-se um período para possíveis reclamações de interessados, que, a surgirem, serão apreciadas judicialmente.

No caso do registo estar em condições de ser efectuado, é ele lavrado em duplicado, sendo um dos exemplares entregue ao titular do direito. Desse documento consta uma planta em miniatura do prédio.

O título assegura absolutamente a terceiros e ao próprio titular a existência inatacável do direito, salvo o caso de dolo do proprietário.

Para a realização de actos jurídicos de transferência de propriedade ou de outros que incidam sobre o prédio, existem impressos próprios, bastando preenchê-los, reconhecendo as assinaturas, e enviá-los à Repartição do Registo, com o título antigo. Será emitido novo título ou acrescentado no antigo a menção dos encargos do prédio, enviando-se, neste último caso, um documento comprovativo do direito real menor ao titular respectivo.

A segurança dos direitos imobiliários e do crédito predial são as finalidades essenciais prosseguidas pelo sistema.

43. O registo comercial — evolução histórica

Os dados históricos concernentes ao registo comercial são em muito menor número que aqueles que ao registo predial se referem. Aquele registo é obra da legislação moderna, ainda que alguns antecedentes existam em épocas anteriores, mas limitados e cheios de soluções de continuidade⁽¹⁾.

(1) — Bibliografia consultada sobre esta matéria: Pavone La Rosa, «Il registo delle imprese», pgs. 3/10; Pierre Eude, «Le registre de com-

a) *O registo das corporações*

Com o nascimento das corporações medievais surgiu também a necessidade do registo (*matricula*) dos comerciantes que delas faziam parte. Esse registo era constituído por listas muito simples, com poucos elementos àcerca de cada membro da corporação. A sua finalidade era de carácter administrativo-político: participação no conselho da comuna e no governo da cidade; exercício da função legislativa; sujeição ao órgão de justiça próprio para os assuntos comerciais.

A partir do século XIII, àquelas finalidades veio acrescentar-se um objectivo de publicidade de direito privado. Assim, passaram a ser registados o «*signum credulitatis*», a falência, a declaração de que o pai se não responsabilizava pelas dívidas contraídas por filho menor.

O aparecimento das sociedades comerciais trouxe consigo o depósito do pacto social e do «*signum societatis*», ao mesmo tempo que a responsabilidade dos sócios pelas dívidas sociais se mantinha, enquanto o seu nome não fosse cancelado no registo. Àparte este último caso, não parece que os registos tivessem porém qualquer eficácia específica — tratava-se de publicidade-notícia, realizada mais no interesse dos próprios comerciantes do que no de terceiros.

O conhecimento dos registos limitava-se à classe comerciante, devendo guardar-se segredo em relação às demais pessoas.

O séc. XVI trouxe a decadência das corporações italianas e, com ela, o desaparecimento do registo comercial em Itália.

b) *Do século XVI à actualidade*

Nestes quatro séculos, as manifestações conhecidas de registo de factos relativos ao comércio são fragmentárias e limitadas.

merce français et le registre de commerce allemand», pgs. 9/21; Pugliati, ob. cit., pgs. 185/7; Langle y Rubio, (Manual de derecho mercantil español», vol. I, pgs. 866/7; Hamel-Lagarde, «*Traité de droit commercial*», I, pgs. 338/343.

Em Itália, há notícias dum édito do cardeal Barberini (1620) que introduzia o registo. Mais tarde surge em Lucca um «*liber magistrorum sociorum et puerorum*».

Em Espanha, havia em Bilbau, a partir de 1737, um registo de contratos de sociedade.

Na Suíça e na Alemanha, cujos contactos comerciais com a Itália tinham sido frequentes na época florescente das «*mercanzia*» italianas, há conhecimento da existência de instituições de registo no séc XVIII.

Na França, um regulamento de 1763, de Estrasburgo, criou um registo das sociedades comerciais, que cominava penas de falsas declarações para quem não fornecesse os elementos necessários ou os desse incorrectamente. A experiência durou até 1832.

O código comercial francês de 1808 previa o registo nos Tribunais do Comércio dos actos constitutivos das sociedades em nome colectivo e em comandita e a afixação, nos mesmos tribunais, da falência, assim como do casamento, divórcio e separação de pessoas e bens de comerciantes. A lei de 1919 estabeleceu, por forma ordenada, a publicidade dos factos referentes ao direito comercial. Dominava contudo a simples publicidade-notícia. Só um decreto de 1953 veio determinar que os efeitos de tais actos em relação a terceiros dependiam da sua sujeição ao registo.

Na Alemanha, o Código de Comércio de 1861 fixou um registo comercial muito limitado; só o Código de 1897 estabeleceu as bases duma publicidade comercial evoluída, que concede a presunção da qualidade de comerciantes para as pessoas inscritas no registo e funciona como requisito de eficácia em relação aos factos a ele sujeitos.

O registo comercial é hoje regulado em Espanha pelo Cód. Comercial de 1885, em Itália, pelo Código Civil de 1942 e na Suíça, pelo Regulamento de Registo Comercial de 1937.

Após a recente reforma francesa, não se poderá já com propriedade falar em sistemas registraes de direito comercial. A publicidade declarativa passou a ser a regra. Alguns casos especiais em que o registo é requisito de constituição de sociedades comerciais (assim sucede, em parte, nos direitos alemão e ita-

liano), não chegam para uma caracterização «sui generis» dessas legislações. As diferenças de pormenor irão sendo assinaladas no decorrer desta II parte.

44. Registo civil — evolução histórica

a) *Instituições da antiguidade*

Os antecedentes do registo civil na antiguidade são de dois tipos: a publicidade resultante indirectamente da solenidade de certas cerimónias, relativas ao casamento, ao nascimento, puberdade e morte, assim como do próprio nome de cada pessoa, e a publicidade garantida por registos de factos do estado civil⁽¹⁾.

A enumeração daquelas cerimónias seria longa, já que foi hábito comum de quase todos os povos que os mais importantes factos da vida de cada indivíduo, com relevância para a sua integração na vida comunitária, fossem rodeados de ritos ou festejos⁽²⁾.

Sobre a forma pré-publicitária que o uso do nome constituiu já dissemos o suficiente em capítulo anterior (n.º 19). Referiremos pois apenas os registos propriamente ditos.

Em Atenas, em três épocas diferentes da vida se procedia a registos pessoais: após ter prestado juramento da legitimidade do filho nascido, o pai requeria a sua inscrição num registo próprio destinado aos cidadãos livres. Novamente, ao chegar à maioridade (18 anos), o ateniense era registado, ao mesmo tempo que o seu nome se completava. Aos vinte anos, quando o cidadão atingia a plenitude dos seus direitos privados e públicos procedia-se a novo registo. Estes registos eram conservados por funcionário próprio e estavam selados, sendo duvidoso que pudessem ser consultados⁽³⁾.

(¹) — Pugliati, ob. cit., pg. 166.

(²) — Acerca dessas cerimónias, entre os hebreus, gregos e romanos, vide Pugliati, ob. cit., pgs. 167 e segs.

(³) — Albert Lesmaris, ob. cit., pgs. 22/3; Pugliati, ob. cit., pg. 168; «Nuovo Digesto Italiano», vol. XII, pal. «Stato civile», pg. 844.

Em Roma, para além de numerosos actos jurídicos influentes no estado civil que eram rodeados de particular solenidade⁽¹⁾, assinala-se a existência das «*tabulae albi professionum liberorum natorum*», instituídos pelas «*lex aelia sentia*» (ano 4 d. C.) e «*lex papia*» (ano 9 d. C.), que se estendiam a todo o Império. Em livros escriturados por funcionários municipais eram registados o nascimento, emancipação, casamento, divórcio e morte. Pelos interessados eram fornecidos dados relativos ao seu nome, filiação e data do facto. Não parece que fosse obrigatório o registo, mas o seu interesse prático, pela força probatória que lhe era atribuído, devia conduzir ao efectivo registo dos factos. Para o «*jus liberorum*» não se admitia prova diferente das cópias das «*tabulae*». Em relação aos outros direitos ou factos, era contudo possível a prova pela «*posse de estado*» ou por testemunhas. A instituição entrou em decadência com a própria decadência do sistema municipal⁽²⁾.

b) *Os registos eclesiásticos*

A Igreja católica começou desde muito cedo a registar os baptismos e, mais tarde, os casamentos e óbitos. O casamento obtinha também publicidade através dos «*banhos*», proclamações do matrimónio a realizar-se feitas em três dias de festa consecutivos, destinados ao conhecimento pelo pároco de qualquer impedimento, mas de que resultava uma publicidade efectiva, ainda que reduzida no tempo e no espaço. Por outro lado, estabeleceu-se o costume de ler periódicamente a lista daquelas pessoas falecidas, que tivessem feito alguma doação à paróquia, convento ou mosteiro, afim dos fiéis rezarem por sua alma. Destas listas (*obituarii*) derivava também o conhecimento efectivo do falecimento, tanto mais que a dádiva necessária para se ser beneficiário se foi reduzindo, tornando-se quase simbólica,

(1) — Ver Pugliati, ob. cit., pgs. 168/76.

(2) — Piero Rasi, «*Note per la storia dei registri di stato civile*», pgs. 468/473.

vindo a englobar na prática quem quer que tivesse morrido numa dada paróquia⁽¹⁾.

Estes meios estavam longe de conseguir uma publicidade perfeita do estado civil. Os registos de baptismo referiam a data do sacramento e não a data do nascimento⁽²⁾, e os padrinhos e não os pais; os registos de falecimento faziam constar o enterro e não a própria morte; muitos factos de importância para o estado civil estavam fora do seu âmbito. E, principalmente, os clérigos encarregados de os escriturarem não tinham muitas vezes a percepção clara do seu interesse civil, para além do religioso, donde a existência de imperfeições e dados desnecessários, ao mesmo tempo que faltavam alguns essenciais⁽³⁾ ⁽⁴⁾.

Bem se compreende assim que os poderes públicos civis, ao darem-se conta do interesse não religioso de tais registos, tenham interferido na sua regulamentação, sempre que as relações com a Igreja lho permitiam. Foi o que sucedeu nomeadamente em França a partir de 1539.

É desta data a «ordonnance de Villers-Cotterets», na qual se determinava que os obituários referissem a data do falecimento e os registos de baptismo a do nascimento; que os registos eclesiásticos fossem depositados anualmente em repartições do estado; e que fosse permitida a todos a sua consulta.

Em 1563, o Concílio de Trento proibiu os casamentos não celebrados publicamente, «in facie ecclesiae», e ordenou aos

⁽¹⁾ — Os «obituarii» eram grandes livros com 365 folhas, uma para cada dia do ano, no qual se lançava o nome de cada beneficiário na folha correspondente à data do seu falecimento (Piero Rasi, ob. cit., pg. 475, nota 4).

⁽²⁾ — Exemplos tirados de A. Lesmaris, ob. cit., pg. 42: «Num acto vel, já que havia então o hábito generalizado de celebrar o baptismo nos primeiros dias após o nascimento. (A. Lesmaris, ob. cit., pg. 42).

⁽³⁾ — Exemplos tirados de A. Lesmaris, ob. cit., pg. 42: «Num acto de falecimento encontramos indicado o detalhe da cerimónia, os ornamentos, o preço, etc., não falta nada, senão o nome do falecido». Inscricção num livro de registo de baptismo: «M. de Saint Paul convidou-me para ir jantar com ele [...] Vivat ad multos annos».

⁽⁴⁾ — Pugliati, ob. cit., pgs. 179/180.

párocos o registo dos nascimentos, baptizados e casamentos. A «*ordennance de Blois*», de 1579, estabelecia pelo poder civil o que pela hierarquia religiosa fora disposto pelo Concílio.

A «*ordennance de Saint-Germain-en Laye*» (1667) criava a obrigação de os párocos enviarem aos escrivães cópias dos assentos dos livros. Os interessados poderiam requerer certidões dos actos quer nas paróquias, quer junto dos escrivães.

A declaração de 1736, além de compilar a legislação anterior, fez nascer um «duplo registo», ficando um dos exemplares do assento com o pároco e o outro com o escrivão. A ambos era dada a categoria de original.

Tendo sido admitido pelo Édito de Nantes de 1598 que os ministros protestantes lavrassem os registos dos baptismos, casamentos e enterros dos seus fiéis, um édito de 1787 vem extinguir essa possibilidade, obrigando contudo os clérigos católicos a registar os factos relativos ao estado civil dos protestantes e judeus⁽¹⁾.

c) *O registo civil laico antes da Revolução Francesa*

Alguns autores têm procurado provar que o moderno registo do estado civil não lança as suas raízes nos registos eclesiásticos, minimizando a sua importância e lançando-lhe todas as críticas, ao tempo que se sobreelevam as manifestações registraes laicas anteriores à Revolução Francesa. Não teria sido pois o rompimento do Estado com a Igreja que teria determinado o abandono oficial dos registos eclesiásticos e a sua substituição por registos estaduais. Haveria já anteriormente uma forte tradição, encontrando-se pois o registo laico do séc. XIX no termo duma lenta evolução⁽²⁾.

Um Primeiro registo precursor do do estado civil teria sido o das milícias cidadinas das comunas italianas. A organização

(1) — A. Lesmaris, ob. cit., pgs. 45/61; Pugliati, ob. cit., pgs. 180/2.

(2) — Piero Rasi, ob. cit., onde se procura também provar que o Código Napoleónico não foi elemento decisivo na criação do registo do estado civil em Itália.

militar, com subdivisão por quartelões, obrigava à relação de todos os seus habitantes (1).

Com o andar dos tempos, o reconhecimento do interesse público do registo dos factos com relevância para o estado civil levou a que se lançassem em livros próprios os baptizados, casamentos e mortes. Numa primeira fase, ter-se-ia mantido ainda estreita conexão com os registos paroquiais, cabendo ao clero fornecer as informações necessárias. Mas, pouco a pouco, os registos comunais ter-se-iam autonomizado, pela possibilidade de os interessados comunicarem os factos directamente às autoridades civis. O costume de recorrer àqueles de preferência a estes difundiu-se lentamente nos cidadãos. Não existia uma obrigação de registo, já que a sua falta não importava sanções, mas a necessidade de prova do estado civil, que pela cópia dos livros de registo das autoridades civis se facilitava, já que faziam fé em juízo, era factor que influenciava decisivamente a sujeição àqueles meios (2).

Por outro lado, os registos comunais alargaram os factos neles inseridos para além dos três classicamente publicados: nascimento, casamento e morte. Nas chancelarias comunais existiram muitos registos especiais: emancipação, tutela, morte civil, lista dos velhos com mais de setenta anos, com os quais se determinava com maior precisão a capacidade pública e privada dos cidadãos (3).

Para certos efeitos, os registos laicos detiveram mesmo monopólio probatório. Assim, os «livros de ouro», «verdadeiros e próprios registos do estado civil da classe dominante, a nobreza», os quais «forneciam a única prova legal para estabelecer a idade e a condição dos nobres». A sua finalidade imediata era a determinação das pessoas que podiam entrar no Grande Conselho (4).

(1) — P. Rasi, ob. cit., pg. 474.

(2) — P. Rasi, ob. cit., pgs. 475/481.

(3) — P. Rasi, ob. cit., pgs. 481/3.

(4) — P. Rasi, ob. cit., pgs. 488/9.

d) *O registo civil depois da Revolução Francesa*

A Constituição Francesa de 1791 considerou o casamento como contrato civil e consagrou o princípio de que o registo do estado civil cabia ao poder civil. Uma lei regulamentar do ano seguinte atribuía, de facto, as funções de registo do estado civil aos municípios⁽¹⁾. O código civil de 1804, na mesma orientação, prevê um registo em duplicado dos nascimentos, casamentos e mortes. As certidões eram passadas a quem quer que as solicitasse e faziam prova plena, salva a arguição de falsidade⁽²⁾.

Os restantes factos do estado civil são publicados, segundo o código, de forma não unitária e desprovida de autêntica eficácia⁽³⁾. Foram leis posteriores que vieram preencher as lacunas do «Côde Civil» e aperfeiçoar o sistema, quer pela progressiva sujeição ao registo de todos os factos relevantes para o estado civil, quer ainda através de mútuas conexões efectuadas entre os factos e que até então eram absolutamente desconhecidas⁽⁴⁾.

O sistema do Código de Napoleão encontrou eco noutros países, designadamente em Itália. Contudo, o registo do estado civil continuou a fazer-se noutros países pelas autoridades eclesiásticas. Na própria Itália, antes da unificação, o Código Albertino estabelecia o registo paroquial como registo de estado civil⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾.

(1) — A. Lesmaris, ob. cit., pgs. 69/71; Pugliati, ob. cit., pgs. 182/3.

(2) — A. Lesmaris, ob. cit., pgs. 73/80.

(3) — A. Lesmaris, ob. cit., pgs. 81/118.

(4) — A. Lesmaris, ob. cit., pgs. 121/156. Segundo a lei de 17 de Agosto de 1897, o casamento e a legitimação deviam ser averbados ao nascimento; e estas menções deveriam ser feitas officiosamente pelo funcionário.

(5) — Sobre a evolução do registo civil em Itália após a revolução francesa, ver Pugliati, ob. cit., pgs. 183/4; e Nuov. Dig. It., loc. cit.

(6) — Acerca do registo do estado das pessoas no direito canónico, ver Pedro Herranz, «Teoria jurídica registral canónica», in «Revista de Derecho Privado», 1955, XXXIX, pgs. 454/471.

45. Conclusões sobre a evolução histórica da publicidade

1.^a — A ideia da necessidade dos actos jurídicos privados serem conhecidos para além das próprias partes está latente desde a mais remota antiguidade, surgindo com maior ou menor força, conforme as épocas, e determinado, quer pelo interesse colectivo, representado pela administração pública, quer pelos interesses privados de terceiros afectados por tais actos.

2.^a — Em esquema, o conhecimento obtido por terceiros desses factos sofreu, quanto à intenção, uma evolução em três fases: *conhecimento espontâneo* (detenção material da coisa, nome individual...); *conhecimento provocado*, não especificamente destinado ao conhecimento de terceiros, mas com qualquer outro objectivo principal (arquivos documentais, registos com finalidade pública, registos das corporações medievais...); e *conhecimento dirigido* para um fim de protecção de terceiros («nantissement» e «appropriance», registo das sociedades comerciais pelas corporações, registos modernos...).

3.^a — Quanto aos efeitos no direito privado, os actos de publicidade começaram por não ter nenhuns específicos (publicidade-notícia) (nome, detenção material, arquivos e registos mais antigos...), ou ter eficácia probatória (formas solenes), para depois se acentuar esta função (registo civil romano e eclesiástico, registos de propriedade medievais), mantendo-se a de mera notícia. Só mais tarde começa a surgir a eficácia em relação a terceiros («nantissement», «appropriance»...) e o exclusivismo dos meios de prova, assim como as presunções legais (registos eclesiásticos e laicos, a partir de fase adiantada da evolução).

4.^a — Qualquer das evoluções apontadas não é contínua, nem de progresso sucessivo. A fases de um certo adiantamento sucederam-se por vezes estádios de atrazo. A este propósito, fazemos notar que em duas épocas da história a publicidade atingiu um desenvolvimento de algum modo notável, que não teve porém continuidade. Referimo-nos ao fim da Antiguidade

Clássica, com o direito greco-egípcio-romano, onde o registo predial tomou formas de quase perfeição técnica, e o fim da Idade Média, com os sistemas franceses de «nantissement» e «appropriance», o aperfeiçoamento dos registos das corporações e o progresso dos registos eclesiásticos.

5.^a — Dum modo geral, a evolução do registo predial precedeu a dos restantes registos em qualquer das suas fases. Por outro lado, a intenção especificamente publicitária do registo do estado civil é moderníssima.

6.^a — A publicidade registral de técnica aperfeiçoada data do século XIX (para o registo predial, fins do século XVIII), com o registo predial prussiano, os códigos comerciais alemão, espanhol, português,... e com as legislações sobre o registo civil que resultaram do aperfeiçoamento do sistema do Código Napoleónico.

Um quadro da evolução histórica dos registos públicos ilustrará as conclusões a que chegámos:

| ÉPOCA | MEIOS DE CONHECIMENTO | INTENÇÃO DO CONHECIMENTO | EFEITOS JURÍDICO-PRIVADOS |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antiguidade | <ul style="list-style-type: none"> --- Formas solenes --- Nome --- Detenção material | Espontâneo | <p><i>Publicidade-notícia</i> Prova</p> |
| <p>Antiguidade</p> <p>Idade Média</p> | <ul style="list-style-type: none"> --- Proclamações --- Arquivos de documentos --- Registos cadastrais --- Oros, kudurru --- Reg. das corporações --- Reg. eclesiásticos | Provocado | <p><i>Prova</i> Publicidade-notícia</p> |
| <p>A partir do séc. XIV</p> <p>Séc. XIV/XV</p> <p>Séc. XVI/XVIII</p> | <p>Nantissement</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Appropriance --- Reg. de sociedades nas corporações --- Reg. eclesiástico evoluído | Dirigido | <p><i>Eficácia em relação a terceiros</i> Presunção legal de existência e validade</p> |
| Séc. XIX/XX | Sistemas registrais modernos | Dirigido, e obtido por meios evoluídos de técnica registral | <p>Eficácia em relação a terceiros</p> <p>Eficácia absoluta</p> <p>Monopólio probatório</p> |

46. Notas sobre a história dos registos em Portugal

À semelhança de quanto fizemos para a evolução histórica da publicidade registral em geral, também ao particularizá-la para o caso português circunscreveremos as nossas referências aos registos predial, comercial e civil. De facto, entre nós, os restantes registos não se pode dizer que tenham história, pois que nasceram já neste século. Mesmo quanto aos três tipos escolhidos, procurar antecedentes históricos é, ao que parece, trabalho aliás pouco frutuoso. Os nossos registos, se exceptuarmos o civil, que a Igreja implantou em Portugal como nos outros países, foram sempre importados do estrangeiro.

a) *Registo predial*

I — *Das origens à lei hipotecária de 1836*

Nos primeiros tempos da nacionalidade, a transferência da propriedade imobiliária fazia-se à maneira da «*lex wisigothorum*» (que então era a única legislação comum vigente no nosso país), pelo mútuo consentimento das partes, acompanhado da «*traditio per cartam*», isto é, a entrega do documento ou título de alinhamento ao adquirente. É pois um sistema que muito longe se encontra de qualquer forma de publicidade, por mais primária que seja.

Na segunda metade do século XIII, a «*traditio per cartam*» é substituída por uma «*traditio*» corporal, consistente na ocupação efectiva da coisa, ou, pelo menos, nalgum acto que simbolizasse essa apropriação: entrega de chave, de porta ou de telha, para os prédios urbanos; de pedra ou torrão de terra para os rústicos; de corda de sino, para as igrejas, etc.. A tradição real era feita perante oficial público ou testemunhas e era um «*meter em posse*», desdobrado em dois actos distintos: «*desinvestir*» e «*investir*», ou seja um abandono pelo alienante e uma apropriação efectiva pelo adquirente. É de notar a semelhança com o regime feudal francês, em que esses actos, como vimos, eram chamados paralelamente «*devest*» e «*vest*».

Contudo, ao contrário do que sucedeu naquele país, em Portugal não se deu qualquer evolução para um regime publicitário.

As Ordenações Afonsinas acolheram também a instituição da *traditio*, embora desconhecendo as formas materiais e simbólicas que lhe havia dado o sentimento popular. Mas elas mantiveram-se pelos séculos adiante nos costumes jurídicos nacionais e Melo Freire garante que vigoravam ainda no século XVIII⁽¹⁾.

Chegou-se pois ao século XIX sem que a publicidade predial tenha feito a mais tímida ou longínqua aparição entre nós. Contudo, referências a descrições de terras e indicação dos seus proprietários, tê-las-á havido, com intuitos absolutamente diferentes, «nos forais, nos alvarás de concessão, nos tombo da Casa Real, dos municípios, das ordens religiosas, das casas princepescas, dos registos das chancelarias, etc.⁽²⁾». Também em 1801, um alvará incumbiu aos cosmógrafos do reino a organização do cadastro e livro geral da propriedade, sendo a inscrição obrigatória para os seus possuidores, sob pena de apreensão⁽³⁾. O alvará não passou contudo de letra morta.

Por outro lado, a constituição de hipotecas fez-se até 1836 pelo simples consentimento dos interessados e admitiam-se as hipotecas voluntárias gerais⁽⁴⁾. Ainda uma lei de 1774 permitia que as hipotecas pudessem celebrar-se por escritura pública ou por escrito particular... de pessoa qualificada⁽⁵⁾.

(1) — Toda a exposição sobre o assunto antecedente é decalcada no folheto do Prof. Cabral de Moncada, «A *traditio* e a transferência da propriedade imobiliária no direito português (séculos XII-XV)».

(2) — Cunha Gonçalves, «Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português», vol. V, pág. 546.

(3) — Azevedo Souto, ob. cit., págs. 50/1.

(4) — Coelho da Rocha, «Instituições de Direito Civil Português», II vol., pág. 632.

(5) — Id., ib. e Castro Neto Leite e Vasconcelos, ob. cit., pág. 12. Ver aqui a indicação de outras providências legislativas, às quais se nega que tenham tido qualquer intuito de publicidade.

II — Da lei hipotecária de 1836 à actualidade

Até que um decreto de 26 de Outubro de 1836, chamado pomposamente de lei hipotecária, com o fim de «conservar o crédito da propriedade, para facilitar as convenções, evitar fraudes, e moralizando a Nação, abrir novas fontes à pública prosperidade»⁽¹⁾, criou o primeiro sistema de registo predial que o nosso legislador concebeu. O diploma, eivado de defeitos que a crítica jurídica da época não deixou passar⁽²⁾, tem contudo algo de positivo e a seu favor o ter sido um primeiro passo. Em resumo, e atendendo às alterações e pormenorizações introduzidas por decreto do ano seguinte, a primeira lei hipotecária portuguesa criava o seguinte sistema:

Um tabelião privativo em cada julgado era encarregado do registo (art. 1.^o). Estavam-lhe sujeitos: os navios e prédios⁽³⁾ sobre os quais incidisse hipoteca, usufruto ou acção litigiosa sobre o domínio ou penhora (art. 2.^o). A competência da repartição determinava-se pelo lugar de situação dos prédios ou matrícula dos navios, excepto quanto à hipoteca dos bens do marido pelo dote da mulher que se efectuava no julgado do lugar da celebração do matrimónio. A violação das regras de competência implicava nulidade do registo (art. 3.^o). Só eram admissíveis como títulos para o registo os autos de conciliação ou transacção e as escrituras públicas, acentuando-se que se excluíam quaisquer escritos particulares (art. 6.^o).

(1) — Prólogo do Decreto. Não há dúvidas que as intenções eram boas e as aspirações bem longe de modestas.

(2) — Castro Neto Leite e Vasconcelos, *ob. cit.*; Corrêa Teles, «Doutrina das acções acomodadas ao foro de Portugal» de 1857, *cit. por Lopes Cardoso, ob. cit.*, pág. 3, (nota 2). Ver ainda Coelho da Rocha, *ob. cit.*, pág. 635: «A inconveniência e o desacordo entre as disposições, a falta de dedução e de facilidade no seu desenvolvimento, o acanhamento e embaraço da redacção do Decreto de 26 de Outubro, assás indicam (é forçoso dizê-lo) que o seu autor não tinha consciência do objecto sobre que foi chamado a legislar». Mais não se podia ter dito...

(3) — O decreto, na sua terminologia incorrecta, declarava sujeitas ao registo as próprias coisas.

Para produzir os seus efeitos, os registos deviam ser renovados de 10 em 10 anos, com excepção de alguns que se nomeavam expressamente (art. 5.º). Não derivava do registo qualquer eficácia probatória (art. 17.º, §§ 1.º e 2.º). Os registos deveriam ser efectuados no prazo de 30 dias após a celebração do acto, retroagindo os seus efeitos à própria data, se fosse feito dentro do prazo, e possuindo eficácia *ex nunc* no caso contrário (art. 2.º, § 2.º, art. 4.º e Decreto de 1837, art. 6.º) (1).

A tão criticada lei teve entre as suas consequências benéficas o despertar do interesse pelos assuntos do registo predial. Nada menos de três projectos se lhe seguiram, propondo-se os seus autores elaborar sistemas que fugissem aos ataques que a nóvel legislação sofreu: O Projecto de Corrêa Teles, no «Digesto Português», o Projecto de Castro Neto Leite e Vasconcelos(2) e o de Silva Ferrão(3).

Assim surgiu a nova lei hipotecária de 1 de Julho de 1863, baseada já no conhecimento da legislação estrangeira e na esteira da melhor doutrina da época. A lei hipotecária e o seu regulamento, que entraram em vigor em 1 de Abril de 1867, com a instalação das repartições necessárias, continham já em si, em grande parte, os princípios que hoje regem o nosso registo predial. Por isso, a uma enunciação compacta e monótona das suas características fundamentais, assim como dos textos que se lhe seguiram no mesmo rumo, preferimos a indicação em nota nos capítulos subsequentes dos regimes jurídicos que estabeleceram, a propósito de cada um dos princípios da publicidade registral. Para já, limitar-nos-emos a seleccionar o que diz respeito à eficácia do registo predial e ao seu carácter facultativo ou obrigatório, segundo os diferentes diplomas que têm regulado o registo predial(4).

(1) — Esta disposição limita grandemente o alcance do Decreto, deixando uma porta aberta para as duplas hipotecas e fraudes, afinal o que se pretendia evitar.

(2) — Ob. cit., pág. 27 e seg.

(3) — Sobre estes projectos, ver Azevedo Souto, ob. cit., págs. 55/65.

(4) — Sobre a evolução do registo predial português desde a lei hipotecária de 1863, Lopes Cardoso, ob. cit., pgs. 6/16; e Azevedo Souto, ob. cit., pgs. 67/94.

A lei hipotecária de 1863 impunha o registo como requisito absoluto de eficácia⁽¹⁾; sem ele, os factos que lhe estavam sujeitos não poderiam sequer ser invocados em juízo entre as próprias partes (art. 36.º).

O Código Civil de 1867 passou porém para um sistema meramente declarativo, sendo o registo apenas condição de oponibilidade dos actos em relação a terceiros (art. 951.º). O regulamento de 14 de Maio de 1868 nada altera a este respeito e o regulamento de 28 de Abril de 1870 segue no mesmo rumo, transcrevendo o preceito correspondente do Código Civil (art. 87.º). O Regulamento de 20 de Janeiro de 1898 (art. 163.º), o Código de Registo Predial de 1922 (Decreto n.º 8 437, de 21 de Outubro de 1922) (art. 149.º) e o Código de 31 de Março de 1928 (art. 296.º) todos eles continuam a preceituar uma eficácia declarativa do registo.

Contudo, o Código de 29 de Setembro de 1928, de efémera duração, volta ao regime da lei hipotecária de 1863 e estabelece novamente um regime de eficácia absoluta, o que provocou o aplauso de parte da doutrina⁽²⁾.

Mas logo no Código seguinte (Decreto n.º 17 070, de 4 de Julho de 1929) se volta ao sistema tradicional da mera eficácia em relação a terceiros (art. 274.º). A reforma de 1959 (Código de Registo Predial, aprovado pelo decreto-lei n.º 42 565, de 8 de Outubro de 1959) não alterou também o regime quanto à generalidade dos factos sujeitos a registo (arts. 6.º, n.º 1 e 7.º), mas abriu excepção para a hipoteca, a qual antes do registo carece de eficácia «inter partes» (art. 6.º, n.º 2).

A tradição portuguesa foi sempre no sentido do registo

(1) — O preceito, como mais tarde o do Código de Setembro de 1928, não é muito claro. A interpretação que lhe damos coincide com a de Pedro Pitta («Anotações e comentários ao último Código do Registo Predial», pág. 365). Estamos aqui longe de preceito como o do art. 25.º do Cód. Registo Predial vigente que estabelece um mero obstáculo ao prosseguimento das acções em juízo. (Cfr. *infra* n.º 76). No preceito da lei hipotecária, ao que parece, verifica-se autêntica ininvocabilidade, na falta de registo.

(2) — Pedro Pitta, *loc. cit.*

facultativo, isto é, ausência de sanções que não fossem a falta absoluta ou relativa de eficácia dos factos sujeitos a registo e que efectivamente não fossem registados. O registo era pois um ónus e não um dever.

Porém, a partir de 1947, veio efectuar-se, neste aspecto, uma importante inovação. Pelo Decreto-Lei n.º 36 505, de 11 de Setembro de 1947, (art. 2.º) criava-se um regime de obrigatoriedade para os concelhos onde o cadastro geométrico da propriedade estivesse já efectuado. A lei n.º 2 049, de 6 de Agosto de 1951, ao executar esse princípio, estabeleceu como sanção que «as acções sujeitas a registo não poderão seguir após o termo dos articulados sem que se junte ao processo documento comprovativo do registo» (art. 37.º).

O Decreto-Lei n.º 40 603, de 18 de Maio de 1956, ao remodelar o sistema de obrigatoriedade do registo predial, em conexão com o cadastro da propriedade, alargou aquela sanção, determinando que não tivessem seguimento em juízo, nos mesmos termos, não só as acções sujeitas a registo, mas também todas as que se fundassem «em direitos sobre bens imóveis sujeitos a registo obrigatório» (art. 6.º), aditando ainda sanções de carácter penal para os faltosos (arts. 23.º e seguintes). O código em vigor manteve o regime (arts. 25.º e 278.º).

Quer dizer, pois, que, quanto à obrigatoriedade do registo predial, se vive hoje uma dualidade de sistemas: obrigatório, nos concelhos onde está já feito o cadastro da propriedade; facultativo, em todos os outros, que são ainda a maioria.

b) *Registo comercial*

O Código Comercial de 1833 criou um sistema, ainda que imperfeito, de registo comercial. Este funcionava na secretaria dos tribunais de comércio, a cargo do respectivo secretário (art. 209.º). Estavam sujeitos a registo certos actos relativos a «todo aquele que de mercancia faz profissão habitual» (art. 208.º). De livro especial constavam as matrículas dos comerciantes (art. 210.º). Em outros tantos livros, eram escriturados os seguintes títulos: escrituras ou cartas de dote;

escrituras de companhias, sociedades e parcerias comerciais; autorização, procuração ou poderes dados a feitores ou quaisquer empregados na direcção e administração dos negócios dos comerciantes; escrituras constitutivas de hipoteca comercial (art. 211.º). A semelhança da lei hipotecária de 1836, estabelecia-se um prazo para o registo, 15 dias (art. 214.º). Os efeitos do registo não eram unitários: para o mandato e pactos sociais, a falta de registo implicava a ineficácia «inter partes», mas poderiam terceiros invocar a seu favor os contratos de sociedade (arts. 216.º e 217.º). O registo de dote e hipoteca era requisito para que esses encargos fossem tratados preferencialmente em relação aos privilégios de categoria inferior (art. 215.º). A publicidade declarativa e a constitutiva surgem assim lado a lado, variável de acto para acto e sem que resulte muito claro qual o regime estabelecido e qual a causa das distinções.

O moderno sistema de registo comercial nasceu com o Código Comercial de 1888 e respectivo regulamento. Estabeleceu-se a matrícula como condição para o registo de qualquer facto relativo ao comerciante (Cód. Comercial, art. 48.º); tornou-se obrigatória a matrícula das sociedades (art. 47.º); alargaram-se os factos sujeitos a registo (art. 49.º) e determinou-se um efeito comum para a falta de registo — a ineficácia em relação a terceiros (art. 57.º). A técnica registral moldou-se na do registo predial então vigente (Reg. de 1870), sendo aliás aplicáveis subsidiariamente os seus preceitos (Reg., art. 89.º).

Até 1932, o registo continuou a fazer-se nas secretarias dos tribunais de comércio. A extinção destes teve como consequência a sua transferência para as Conservatórias do Registo Predial ou para Conservatórias próprias, nos concelhos mais importantes.

Pelos Decretos-Leis n.ºs 42 644 e 42 645 (Reg. Registo Comercial), de 14 de Novembro de 1959, reformou-se a legislação vigente. A técnica aperfeiçoou-se e a principal inovação consistiu na imposição de penas idênticas às do registo predial obrigatório para a falta de registo de constituição de sociedades e alterações de pacto (decreto n.º 42 644, arts. 13.º e 14.º).

c) *Registo Civil*

As notícias mais antigas de registos de factos com relevância para o estado civil no nosso país datam do reinado de D. Afonso IV (1352). Teria este rei criado um registo de casa-mentos lavrado em livro próprio por um tabelião residente na freguesia onde se celebrasse o acto. Conhece-se a carta régia que determinou a criação destes registos a cargo de autoridades civis, mas os livros não foram nunca descobertos, se é que a ordem régia chegou a ser posta em execução⁽¹⁾.

Certo é que, ainda antes do concílio de Trento (1563), existiam em Portugal registos paroquiais. Por constituição de 25 de Agosto de 1536, o infante D. Afonso, cardeal arcebispo de Lisboa, estabeleceu o registo de baptismos⁽²⁾. Já antes, ao que se julga⁽³⁾, haveria na diocese de Coimbra registos de baptizados, segundo se depreende dum códice pertencente à freguesia de Santiago daquela cidade, onde consta um registo datado de 1510.

Foi contudo por força da Bula de Pio IV (1563), promulgada no final do Concílio de Trento, que se generalizaram em Portugal os registos de baptismo e casamento. Em 1614, o Ritual Romano de Paulo V cria também o registo de óbitos. Por estas disposições, ficou sendo regulada a matéria, até que decretos governamentais de 1859 e 1862 (Regulamentos do Registo Paroquial) vieram pormenorizar e aperfeiçoar na técnica aqueles registos⁽⁴⁾.

Já antes porém, por decretos de 16 de Maio de 1832 e 18 de Julho de 1835, se estabelecera que o registo do estado civil passasse para o provedor dos concelhos. Logo em 1836, o Código Administrativo repunha porém as coisas no seu estado ante-

(1) — Pina Cabral, «Da Instituição dos registos paroquiais em Portugal», págs. 9/10 e 15.

(2) — Coelho da Silva, «Regulamento do Registo Paroquial anotado», pág. 5 e Pina Cabral, ob. cit., pág. 6.

(3) — Pina Cabral, ob. cit., pág. 12.

(4) — Coelho da Silva, ob. cit., pág. 6.

rior, isto é, estabelecia a competência dos párocos para o registo. O Código Administrativo de 1842, que nessa parte não foi porém executado, dava competência para o registo aos administradores dos concelhos.

O Código Civil, finalmente, lançou as bases do registo civil em termos duma certa perfeição técnico-jurídica e marcou claramente a sua força probrante (arts. 2 441.º a 2 491.º), o que até então os regulamentos não faziam. Não foram porém criadas as repartições necessárias para a efectivação do regime.

Os Códigos Administrativos de 1870 e 1878 voltaram a obrigar os administradores de concelho ao registo do estado civil, mas, na sua execução, limitou-se o registo pelas autoridades civis aos factos respeitantes aos cidadãos não católicos (Regulamento de 28 de Maio de 1878) (1).

Ao implantar-se a República, vigorava pois ainda fundamentalmente o Regulamento do Registo Paroquial de 1862.

Em 1911, publica-se o primeiro Código do Registo Civil, completado pela lei de 10 de Julho de 1912.

O Registo era feito por funcionários civis privativos (os conservadores) e a nova legislação teve execução imediata.

O Código estabelecia a finalidade do registo—«fixar autênticamente a individualidade jurídica de cada cidadão» e «servir de base aos seus direitos civis» (art. 1.º). Declarava-se a obrigatoriedade do registo (art. 2.º), estabelecendo-se sanções pecuniárias para a sua falta (arts. 366.º e segs.). Além dos factos tradicionalmente sujeitos ao registo (nascimento, casamento e óbito — art. 2.º) eram também registáveis o reconhecimento e legitimação de filhos, os divórcios, declarações de nulidade e anulações de casamento (art. 3.º). Estabelecia-se o monopólio probatório do registo civil (art. 4.º), mas a regra era grandemente limitada pela disposição do art. 5.º (admissibilidade de qualquer outra prova, no caso de omissão no registo).

(1) — Carneiro Pacheco, «Lições de Registo do Estado Civil», feitas ao curso do 1.º ano jurídico de 1932-33, na Faculdade de Direito de Lisboa, págs. 2 e 3, nota.

Não se especificava qualquer outra consequência para a falta de registo, nomeadamente a ineficácia dos factos. A técnica do averbamento faz no código a sua aparição, ainda que em termos restritos. Declara-se que os registos não são públicos, mas que o seu conteúdo pode ser conhecido através de certidões de teor ou de narrativa e por meio de boletins (art. 295.º). A passagem de certidões de teor era reduzida a certas e determinadas pessoas com especial interesse no facto (art. 297.º), sendo necessária a autorização do Ministério Público para que fossem fornecidas a quaisquer outras (art. 298.º). Nas certidões de narrativa, que poderiam ser passadas a qualquer outra pessoa (art. 303.º), omitiam-se obrigatoriamente certas circunstâncias, designadamente a condição de legitimidade ou ilegitimidade da filiação (art. 302.º).

Esta legislação vigorou até 1932, data em que foi publicado novo Código, de técnica mais perfeita.

O objectivo do registo dizia-se ser a «inscrição de todos os factos relativos ao estado das pessoas, e que determinam, modificam ou extinguem a sua condição jurídica» (art. 1.º). Além dos factos já sujeitos a registo, passavam a sê-lo também a emancipação (arts. 364.º e segs.), a tutela de menores e interditos (arts. 369.º e segs.) e a mudança de nacionalidade (art. 372.º e segs.). Prescrevia-se a obrigatoriedade do registo (art. 2.º) sob pena de incorrerem nas multas dos arts. 445.º e segs. Os averbamentos e cotas de referência são utilizados com maior amplitude e perfeição. Quanto à publicidade formal, reproduz-se o preceito do art. 295.º do código anterior (art. 397.º), mas permite-se a passagem de quaisquer certidões a quem quer que as requirite, independentemente de ser interessado ou de obter autorização especial (art. 401.º). Só os factos por natureza secretos, como a perfilhação de filhos espúrios, ficam fora do conhecimento público (arts. 399.º e 401.º). O Registo Civil passa a ser, em termos gerais, o único meio admissível de prova para os factos que lhe estão sujeitos, com excepção dos ocorridos anteriormente a 1911 (art. 3.º). Não se refere a influência do registo na eficácia dos actos, à excepção do caso de registo de nacionalidade, que é requisito para que a mudança de nacionalidade produza quaisquer efeitos (art. 372.º).

Posteriormente o decreto-lei n.º 30 615, de 25 de Julho de 1940, introduziu algumas importantes modificações no registo de casamento, em virtude da concordata com a Santa Sé do mesmo ano, em que o Estado Português reconhecia novamente o matrimónio católico como eficaz na ordem jurídica portuguesa, o que deixara de se verificar desde a implantação da República.

Em 1959, publica-se o Código do Registo Civil vigente, que, para além dum aperfeiçoamento da linguagem usada pelo Código anterior e da própria técnica registral, acrescenta aos factos sujeitos a registo as escrituras ante-nupciais (arts. 218.º e segs.) e a ausência judicialmente verificada (arts. 253.º e segs.). Suprime-se o registo de nacionalidade que, entretanto, fora organizado em moldes diferentes. Um preceito especial (art. 3.º) eleva o registo a requisito de invocabilidade dos factos sujeitos a registo obrigatório. De salientar, a primeira tentativa feita no direito positivo registral de sistematização das nulidades do registo (arts. 93.º e segs.).

47. Os registos no direito português vigente

Nas notas sobre a evolução do registo em Portugal já se fez referência aos diplomas vigentes para os mais importantes registos públicos:

Registo Predial — Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 42 565, de 8 de Outubro de 1959. Deve entender-se que continuam em vigor as disposições substantivas do Código Civil que ao registo predial se referem e que não foram alteradas por aquele Código, nomeadamente quanto aos efeitos do registo (arts. 523.º, 526.º, 527.º, 952.º e 953.º).

Registo Comercial — As bases fundamentais constam do Decreto-Lei n.º 42 644, de 14 de Novembro de 1959, e o Regulamento respectivo, do Decreto-Lei n.º 42 645, da mesma data. A legislação subsidiariamente aplicável é o Código do Registo Predial (Decreto-Lei n.º 42 644, art. 19.º, n.º 1.º). Não é isento de dúvidas se as disposições do Cód. Comercial relativas ao registo continuam ou não em vigor após a publicação dos

decretos citados. Em nossa opinião, o citado art. 19.º, n.º 1.º revogou implicitamente os artigos 45.º e 61.º do Código Commercial. Na prática, não devem surgir particulares problemas, na medida em que não existirá em regra incompatibilidade entre os preceitos do Código Commercial e os do Código do Registo Predial, que seriam subsidiariamente applicáveis⁽¹⁾.

Registo Civil — Código aprovado pelo Decreto - Lei n.º 41967, de 14 de Janeiro de 1959.

Para além destes, outros registos existem actualmente em Portugal:

Registo de navios — Tem sido, desde 1833, regulado pelos diplomas referentes ao registo commercial, sendo também comuns as repartições e funcionários que procedem a um e outro. Contudo, a natureza especial do objecto faz que o consideremos isoladamente. Basta dizer que, como vimos, é registo real, enquanto o registo commercial é basicamente um registo pessoal. A legislação applicável subsidiariamente é a do registo predial (decreto-lei n.º 42 644, art. 19.º, n.º 1) e também as normas regulamentares da marinha mercante (cit. art., n.º 2.º)⁽²⁾.

Registo de automóveis — A matrícula dos veículos automóveis é feita nas Direcções de Viação (Cód. da Estrada, art. 44.º). Todos os factos jurídicos referentes aos mesmos veículos são registados nas Conservatórias do Registo de Automóveis. Os diplomas reguladores são o Decreto-Lei n.º 40 079, de 8 de Março de 1955, que estabelece as bases gerais, e o Decreto-Lei n.º 40 080, da mesma data (Regulamento do Registo de Automóveis). A estrutura, técnica e efeitos são

(1) — No sentido da revogação dos preceitos do Cód. Commercial, «Apontamentos das lições de Direito Commercial do Professor Fernando Olavo ao 4.º ano jurídico de 1959/60», por José Eduardo Jardim e Luís Braz Teixeira, págs. 281/2.

(2) — Não oferece dúvidas que o n.º 1 do art.º seja também applicável ao registo de navios, estando a expressão «registo commercial» empregada de modo a englobá-la também. De outro modo, não se comprehenderia que no n.º 2.º se usasse a palavra «ainda».

assimiláveis ao registo predial, que é subsidiariamente aplicável (Reg., art. 64.^o). Estão sujeitos a registos os factos relativos à propriedade e direitos reais menores, assim como as acções referentes aos mesmos direitos (decreto-lei n.^o 40 079, art. 12.^o).

Registo de aeronaves — Decreto n.^o 20 062, de 25 de Outubro de 1930 (Regulamento de Navegação Aérea). Sujeita as aeronaves⁽¹⁾ a matrícula no Registo Aeronáutico Nacional, que funciona no Secretariado da Aeronáutica⁽²⁾. Também estão sujeitos a registo os factos constitutivos e extintivos de hipoteca. Trata-se de um registo de técnica muito imperfeita e limitado alcance jurídico, como teremos ocasião de assinalar.

Registo da Propriedade Industrial — Nos termos da Lei n.^o 1 972, de 21 de Junho de 1938, e do Código da Propriedade Industrial, aprovado pelo Decreto n.^o 30 679, de 24 de Agosto de 1940, que a regulamentou, estão sujeitos a este registo as invenções, os modelos de utilidade, modelos industriais e desenhos industriais, as marcas, as recompensas, os nomes e insígnias de estabelecimento e as denominações de origem.

O registo funciona na Repartição da Propriedade Industrial, do Ministério da Economia. Os princípios que regem a sua técnica e os seus efeitos serão brevemente estudados nos lugares próprios.

Registo de denominações — Semelhante ao anterior na sua estrutura e efeitos é o Registo Central de Denominações, que funciona na Repartição do Comércio, do Ministério da Economia, e ao qual estão sujeitas as firmas-denominações. As normas reguladoras contêm-se no Decreto n.^o 7 868, de 5 de Dezembro de 1921, Cód. Comercial, art. 162.^o, n.^o 4.^o, e Lei das Sociedades por Quotas, art. 3.^o, § 5.^o.

(¹) — «O termo aeronave designa qualquer aparelho que possa estar no ar ou navegar no ar, considerando-se como tal os balões cativos ou livres, papagaios, dirigíveis, aviões e hidroviões» (art. 1.^o). Estão excluídos do Registo Aeronáutico Nacional as aeronaves militares.

(²) — Ao tempo da publicação do Regulamento o registo fazia-se na Secretaria Técnica do Conselho Nacional do Ar, que funcionava junto da Presidência do Conselho.

Registo da propriedade literária, científica e artística.

— O Decreto-Lei n.º 13 725, de 25 de Maio de 1927, sujeitou a registo «1.º Todos os actos de transmissão da propriedade literária ou artística, total ou imperfeita; 2.º Os contratos de constituição de penhor; 3.º As penhoras ou arremos» (art. 107.º) e ainda os nomes literários ou artísticos (art. 112.º), sendo facultativo⁽¹⁾ o registo de «domínio a favor do próprio autor ou seus herdeiros (art. 107.º, § 1.º, *in fine*). Tal registo está hoje a cargo da Conservatória da propriedade científica, literária e artística, que funciona no Ministério da Educação Nacional (decreto-lei 37 461, de 30 de Junho de 1949, art. 1.º)⁽²⁾.

A legislação reguladora deste registo consta dos Decretos-Lei n.ºs 13 724 e 13 725, de 25 de Maio de 1927, assim como o antigo regulamento do registo de propriedade literária (dec. n.º 4 114, de 17 de Abril de 1918), aplicável por força do art. 107.º, § 1.º, do segundo daqueles decretos. Por sua vez, o Regulamento (art. 83.º) remete para a legislação do registo predial para integração da lei.

(¹) — Na terminologia imperfeita do decreto, «facultativo» significa que a sua falta não impede a oponibilidade em relação a terceiros (publicidade-notícia).

(²) — Quando o registo em causa se limitava à propriedade literária, efectuava-se ele na Biblioteca Nacional (Reg. Propriedade Literária, art. 1.º). O decreto-lei n.º 13 724 criou o lugar de conservador da propriedade literária, científica e artística, na Biblioteca Nacional, collocando-o na dependência do Ministério da Justiça, através da Direcção Geral dos Serviços de Registo e Notariado.

CAPITULO V

EFEITOS DA PUBLICIDADE:

EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

64. Efeitos da publicidade registral
65. Eficácia em relação a terceiros: campo de aplicação; aspecto positivo e aspecto negativo

§ 1.º

Oponibilidade

66. Oponibilidade e presunção de conhecimento
67. Actuação da oponibilidade no tempo
68. Princípio da prioridade

§ 2.º

Inoponibilidade

69. A inoponibilidade como ineficácia contra terceiros
70. Outros limites subjectivos
71. Limites objectivos
72. Inoponibilidade e boa fé

§ 3.º

73. Se o registo é meio de transmissão da propriedade

64. Efeitos da publicidade registral

Na sequência do nosso estudo, depois de analisadas a estrutura e natureza da publicidade registral, assim como a sua conformidade com a lei, cabe-nos agora abordar o tema dos seus efeitos.

«Os efeitos do registo são de estrito direito positivo»⁽¹⁾. Havemos pois de fazer ressaltar a diversidade dos regimes, de ordem jurídica para ordem jurídica, e, dentro de cada uma delas, de registo para registo, tendo em muito especial atenção o direito português.

Contudo, é possível e até indispensável para o nosso objectivo, agrupar tais efeitos, sistematizando-os. Assim, como já tivemos ocasião de assinalar, existem fundamentalmente duas formas de publicidade, quanto aos seus efeitos: a publicidade dita declarativa, definida por ser requisito da eficácia do facto publicado em relação a terceiros; e a publicidade chamada constitutiva, caracterizada por ser requisito absoluto da eficácia do facto. O estudo dos efeitos da publicidade que vamos fazer será separado, antes de mais, enquanto condição de oponibilidade e enquanto requisito (absoluto) de invocabilidade.

Também já, de passagem, referimos que a publicidade ilegal, por nulidade extrínseca ou intrínseca do próprio facto, não é absolutamente insusceptível de efeitos. Capítulo especial será dedicado ao problema, chamado classicamente na doutrina de «fé pública registral».

(1) — M. Ghidini, «Il registro...», cit., pág. 51.

Um efeito comum a todas as formas de registo é a sua capacidade probatória. Será também objecto da nossa atenção.

Finalmente, agruparemos num derradeiro capítulo sobre os efeitos aqueles que só o são atipicamente, isto é, de um ou outro registo especial, ou mesmo só de alguns factos sujeitos a registo.

O estudo dos efeitos da publicidade registral terá pois a seguinte ordem:

Cap. V — Eficácia em relação a terceiros

Cap. VI — Eficácia absoluta

Cap. VII — Fé pública registral

Cap. VIII — Valor probatório dos registos

Cap. IX — Efeitos especiais e excepcionais da publicidade

65. Eficácia em relação a terceiros: campo de aplicação; aspecto positivo e aspecto negativo

A eficácia em relação a terceiros é a consequência jurídica mais comum da publicidade registral. No direito português, gozam de tal eficácia, e não de eficácia absoluta, o registo predial (Cód., art. 6.º, n.º 1, e art. 7.º) ⁽¹⁾, o registo comercial (arts. cit., por força do decreto-lei n.º 42 644) ⁽²⁾, o registo de automóveis (decreto-lei n.º 40 079, art. 13.º), o registo da propriedade literária, científica e artística (decreto-lei n.º 13725, art. 106.º) e os registos de transmissão de direitos de propriedade industrial (Cód., arts. 25.º, 68.º, 121.º, 137.º e 158.º) ⁽³⁾.

É frequente na doutrina a dissecação da eficácia em relação a terceiros em dois aspectos :um positivo, outro negativo, ou seja, a análise dos efeitos em relação a terceiros da publicidade, comparada com a eficácia limitada ou nula dos factos

(1) — Com excepção do registo de hipoteca (Cód., art. 6.º, n.º 2), que é requisito absoluto de eficácia.

(2) — Ou por força do art. 57.º do Cód. Comercial, se se entender que continua em vigor. O regime não será contudo diferente no essencial.

(3) — Os registos primários relativos aos mesmos direitos são constitutivos, alguns; sem quaisquer efeitos especiais, outros. Ver *infra* n.ºs 75, c) e 89.

sujeitos a registo, mas que não foram publicados. Faz-se mesmo notar com razão⁽¹⁾ que é o estudo do efeito negativo que faz realçar a função do efeito positivo.

O princípio positivo é assim enunciado: os factos registados presumem-se conhecidos. O princípio negativo: os factos não registados presumem-se não conhecidos⁽²⁾.

Estas fórmulas não nos parecem as mais correctas, pois que declaram os fundamentos dos efeitos da publicidade e não que conteúdo tenham. Preferimos antes: princípio positivo — os factos registados são oponíveis a terceiros; princípio negativo — os factos não registados são inoponíveis a terceiros⁽³⁾.

Estudaremos sucessivamente o aspecto positivo (oponibilidade), o aspecto negativo (inoponibilidade) e, finalmente, uma questão ligada a ambos e muito discutida na doutrina — se a publicidade declarativa é meio de transmissão da propriedade.

Fazemos ainda notar que, apesar de o presente capítulo ser dedicado especialmente à publicidade declarativa, o seu aspecto positivo — a oponibilidade — é de algum modo comum ao aspecto positivo da eficácia constitutiva — a invocabilidade. Realmente, pressuposta a existência do registo, o facto será absolutamente eficaz em qualquer dos casos, sem importar saber se, sem o registo ou antes dele, o facto registado possuía ou não alguma eficácia. Os problemas estudados neste parágrafo primeiro, ainda que pensados particularmente para a eficácia declarativa, são também aplicáveis à constitutiva, razão por que não nos coibiremos de referir exemplos atinentes a registos de eficácia absoluta.

(1) — Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 126.

(2) — N. Coviello, ob. cit., pág. 375; F. Ferrara J., ob. cit., pág. 25; Ghidini, ob. cit., pág. 53; Rubio, ob. cit., págs. 884/6.

(3) — R. Corrado, ob. cit., pág. 312, usa uma fórmula em que se inclui, a um tempo, o próprio efeito e o seu fundamento. Só por lapso, aliás desfeito logo na página seguinte, se põe o princípio positivo pelo negativo e vice-versa. Note-se que, para este autor, os dois princípios são passíveis de críticas que lhes destroem por completo o significado (págs. 313/5). Adiante se procurará provar que tais críticas são infundadas.

§ 1.º

Oponibilidade

66. Oponibilidade e presunção de conhecimento

O fundamento da oponibilidade do facto registado é a presunção de que ele é conhecido — é esta uma afirmação praticamente incontestada na doutrina⁽¹⁾. Sobre a conexão entre a eficácia dos factos e o seu conhecimento, efectivo ou presuntivo, já escrevemos, em termos gerais, no lugar próprio⁽²⁾.

Havemos de discutir agora tão sòmente se tal presunção é ilidível ou inilidível.

Julgamos que o primeiro regime se encontra apenas no direito alemão⁽³⁾, sendo regra em todos os outros direitos que se não admita a prova de desconhecimento por parte daqueles a quem o facto é oposto⁽⁴⁾. De facto, a publicidade — embora forneça uma séria possibilidade de conhecimento — nem sempre permite concretamente que o facto seja conhecido por quem tem interesse em saber da sua existência, por mais diligente que seja. Mas a admissão da prova contra tal presunção viria perturbar largamente aquela certeza de direitos que tem em vista estabelecer. É certo que a publicidade é instituto de terceiros, criado para a sua protecção, e a presunção absoluta de conhecimento pode actuar contra eles. Veja-se porém que, constituindo um pesado ónus para o titular da situação a registar, redundaria, ou poderia redundar, em grave injustiça, se, depois de cumprido esse ónus, o titular da situação não estivesse ainda protegido contra qualquer eventualidade e pudesse surgir alguém a pretender que o facto registado lhe fosse inoponível, por não ter tido dele um conhecimento real.

(1) — Em sentido contrário, Gorla — ver supra, n.º 9 — e Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 130/2. Ver aí a discussão dos fundamentos do que ele chama «eficácia notificativa».

(2) — I Parte, cap. II.

(3) — Ghidini, ob. cit., pág. 53; P. Eude, ob. cit., pág. 80.

(4) — Ghidini, loc. cit.; N. Coviello, ob. cit., pág. 432; Langie y Rubio, ob. cit., pág. 886.

Nem havendo dolo, ou coacção, de alguém que tenha impedido um terceiro de conhecer o registo, se poderá admitir que a presunção seja ilidida. Se *A* vende um prédio a *B*, que regista, e posteriormente o mesmo *A* vende o mesmo prédio a *C*, convencendo-o dolosamente de que o prédio está registado a seu favor ou de que a primeira venda não foi publicada, o desconhecimento de *C* não pode por ele ser invocado contra *B*. Doutro modo, este, sem qualquer culpa, veria frustrados os efeitos da sua diligência em registar, sendo certo que a *C* ficaria sempre a possibilidade de conhecer directamente a situação do prédio⁽¹⁾.

67. Actuação da oponibilidade no tempo

Desde quando produz efeitos o registo — desde a sua data ou desde a data da verificação do facto registado?

O problema não se põe em relação àqueles casos em que o registo surge necessariamente com o nascimento do próprio objecto (por exemplo, nos registos de constituição de direitos da propriedade industrial).

No direito português, a solução para os registos predial, comercial, de automóveis e da propriedade literária, científica e artística está resolvida expressamente na lei — a publicidade actua *ex nunc*, desde a data do registo (Cód. Registo Predial, art.º 7.º, n.º 1, aplicável aos registos comercial e de automóveis; decreto-lei n.º 13 725, de 25 de Maio de 1927 — para o registo da propriedade literária, científica e artística)⁽²⁾ e ⁽³⁾.

(1) — Cfr. N. Coviello, loc. cit.. A solução poderá ser duvidosa — e mesmo diferente — se no dolo, ou coacção, tiver intervindo *B*. Mas a hipótese, na prática, dificilmente se dará. O caso seria talvez de assimilar àquele que referiremos a propósito da má fé na inoponibilidade — cfr. infra n.º 72.

(2) — A data do registo é a data da apresentação — Cód. Registo Predial, art. 77.º, n.º 1.

(3) — Só assim não foi na primeira Lei Hipotecária portuguesa e no Código Comercial de 1833, desde que o registo fosse feito dentro de certo prazo. Mas logo a Lei Hipotecária de 1863 e o Código Comercial vigente estabeleceram o regime da eficácia *ex nunc*.

E no registo civil? Só se contempla expressamente o caso do casamento. A regra é a retroactividade (Cód., art. 217.º, n.º 1), ainda que sujeita a limitações (art. 217.º, n.º 2).

A disposição do art. 3.º nada ajuda, porque, se define claramente que, sem o registo, os factos a ele sujeitos não podem ser invocados, não diz se, uma vez possível a invocabilidade (pelo registo), os efeitos começam desde a data deste ou desde a data do facto.

Contudo, a análise, caso a caso, dos diversos factos sujeitos a registo civil obrigatório dissipará a dúvida. Em relação à emancipação, não se põe o problema — se ela é voluntária, será feita na repartição competente para o registo, que o lavrará imediatamente (Cód., art. 248.º); se é decretada pelo tribunal de menores, será registada officiosamente no prazo de cinco dias após aquele em que foi decretada (art. 249.º). Quanto ao registo de tutela e curatela, também a dúvida se não poderá levantar: a eficácia da declaração de demência, surdez-mudez ou prodigalidade é anterior à própria sentença (Cód. Processo Civil, arts. 956.º, n.º 2, e 962.º, n.º 1); pelo contrário, os efeitos da sentença que declare a curadoria definitiva por ausência começam só quatro meses depois da sua publicação (prazo maior que aquele dentro do qual o registo deve ser feito officiosamente — v. Cód. Processo Civil, art. 1107.º, n.º 1 e Cód. Registo Civil, art. 254.º, n.º 1). Quanto aos registos de nascimento e de óbito, para além do absurdo que resultaria da sua irretroactividade, deduz-se que operem *ex tunc*, vistos os prazos marcados na lei para a sua realização. Finalmente, o registo de filiação, quando separado do de nascimento (perfilhação, legitimação) opera também retroactivamente, conforme sempre se tem entendido pacificamente no primeiro caso — por exemplo, efeitos da sentença na acção de investigação de paternidade ilegítima — e resulta expressamente da lei, quanto ao segundo caso (Cód. Civil, art. 119.º, § 3.º).

Quer dizer: não há, quanto aos factos sujeitos ao registo civil, nenhum caso de irretroactividade da publicidade, se excluirmos a excepção prevista, para o casamento, no cit. art. 217.º, n.º 2.

Se repararmos bem, esta excepção só o é aparentemente. De facto, da referência, caso a caso, dos tipos de publicidade registral, induz-se que a *irrectroactividade é a regra nos registos patrimoniais* e a *retroactividade é a regra nos registos pessoais* (registo civil). Ora, também no caso do matrimónio, a irrectroactividade surge só para ressaltar os direitos de terceiros, desde que sejam compatíveis com «os direitos e deveres de natureza pessoal dos cônjuges e dos filhos». Eis pois afinal a confirmação da regra — se aos direitos de terceiro se sobrepuerem direitos pessoais, os efeitos do registo de casamento retroagirão à data da sua celebração.

E bem se compreende que assim seja: a retroactividade contende com as expectativas de terceiros e deve ser pois afastada como regra⁽¹⁾; mas quando o conflito for entre direitos patrimoniais e a própria existência ou definição do estado civil da pessoa ou as consequências imediatas dessas situações, há-de ceder o interesse ontologicamente menos importante.

68. Princípio da prioridade

A oponibilidade do facto operada pela publicidade está, nos registos relativos a direitos sobre coisas, sujeita a uma condição: a inexistência de registo anterior incompatível⁽²⁾. É aquilo a que se chama princípio da prioridade, que, no nosso

(1) — Contra alguns casos de retroactividade previstos no nosso primeiro diploma de registo predial (a lei hipotecária de 1836 — cfr. art. 4.º, § 2.º) se insurgia já José M. de Castro Neto Leite e Vasconcelos, na sua «Memória sobre a publicidade das hipotecas e de outros contratos...», pág. 21, porque a admissão dum prazo para o registo dentro do qual este retroagiria à data do facto permitiria a prática de «qualquer das fraudes, que o estabelecimento dos registos pretende evitar».

(2) — Ao criticar o sentido atribuído ao princípio positivo da oponibilidade, Corrado, ob. cit., pág. 314, faz notar que uma inscrição registral não tornará o facto oponível, se uma anterior existir relativa ao mesmo facto. Nada se tem a opor, como é óbvio, àquela observação. O que não se compreende é que a existência desta condição de actuação da oponibilidade destrua o alcance da formulação positiva daquele princípio.

direito positivo, se define do seguinte modo: «Os direitos em primeiro lugar inscritos prevalecem sobre os que, por ordem de data do respectivo registo, se lhe seguiram relativamente aos mesmos bens» (Cód. Registo Predial, art. 9.º, n.º 1) (¹).

Essa incompatibilidade de direitos, que a prioridade permite resolver, pode ser de direito ou de facto: existe incompatibilidade de direito, sempre que a transmissão dum direito impede absolutamente a transmissão do mesmo ou de outro direito sobre a mesma coisa. Assim, por exemplo, a transmissão sucessiva do direito de propriedade sobre um prédio ou uma quota de sociedade. Então, o princípio da prioridade obrigará, em princípio, à recusa pelo conservador do segundo facto cujo registo se pretende, por ser absolutamente nulo (art. 241.º, n.º 1, b), Cód. Registo Predial). Existe incompatibilidade de facto, quando, sendo válida a constituição sobre a mesma coisa de direitos idênticos ou diferentes, puder, na prática, verificar-se a impossibilidade de realização de todos os direitos. É o que sucede quando se constituem diversos direitos reais de garantia sobre o mesmo prédio ou coisa, todos eles válidos, mas que, de facto, se mostrarão incompatíveis, na medida em que o valor da coisa é inferior ao da soma das dívidas que aqueles direitos reais garantem. Neste caso, admitir-se-á a subsistência no registo de todos os factos, mas a sua ordem de prevalência na execução será a ordem dos registos.

Quando existe incompatibilidade de direito, é contudo possível a coexistência nos livros de registo de factos potencialmente geradores de direitos que se excluem entre si. Tal situação pode derivar de uma de duas causas: 1.º — os pedidos de

(¹) — Sobre o princípio da prioridade: Leonardo Coviello, «Delle ipoteche nel diritto civile italiano», págs. 264 e segs.; González y Martínez, ob. cit., págs. 289 e segs.; Casso Romero, ob. cit., págs. 131/4; Cossio y Corral, «Lecciones...», cit., págs. 86/88; Nussbaum, ob. cit., págs. 30/5; M. Villarés Pico, «Principios hipotecarios...», cit., págs. 88/9. A necessidade da aplicação rigorosa da prioridade no registo predial era já apontada no século passado, no nosso país, como uma das principais condições para a eficiência do registo predial. Cfr. Leite e Vasconcelos, ob. cit., pág. 24.

registo de direitos incompctíveis a favor de diversas pessoas serão aceites e a apreciação, em face dos títulos apresentados, será apenas realizada pelo conservador no momento próprio, o da decisão registral; só após uma decisão de admissão a registo definitivo de um dos factos, os posteriores serão recusados. A apresentação nunca será recusada, desde que o requerimento seja dirigido ao funcionário e respeite a actos de registo predial (Cód., art. 136.º, n.º 1); 2.º — Os registos provisórios, por dúvidas, e mesmo por natureza, nalguns casos, como o do art. 176.º, *a*), do Cód. Registo Predial, não impedem a subsistência de outros registos provisórios, ou mesmo definitivos, posteriores, com objecto juridicamente incompatível. Aliás, a prioridade entre registos provisórios convertidos em definitivos e registos definitivos estabelece-se considerando como data dos primeiros a que tinham como provisórios (art. 9.º, n.º 3).

Quando exista incompatibilidade de facto, a coexistência de diversos registos sobre o mesmo objecto é possível por natureza, como já dissemos. A prioridade que as respectivas datas estabelecem não é porém absolutamente inalterável. Podem voluntariamente os interessados modificar a sua posição relativa, o seu «posto», para usar terminologia de origem espanhola. No direito alemão, admitem-se duas formas de excepção ao princípio de prioridade registral: reserva da ordem do registo e troca da ordem do registo⁽¹⁾. O primeiro consiste na possibilidade, concedida contratualmente ao devedor, de permitir que a um direito real de garantia posteriormente estabelecido sobre a mesma coisa seja atribuída uma posição registral anterior; o segundo efectiva-se pelo negócio firmado entre dois credores concorrentes sobre a mesma coisa, pelo qual permutam as respectivas posições registraes⁽²⁾.

(1) — Nussbaum, ob. cit., págs. 35/40.

(2) — Sobre as reservas e permutas de prioridade, no direito espanhol, González y Martínez, ob. cit., págs. 294/313; Casso Romero, ob. cit., págs. 150/5; Cossio y Corral, «Lecciones...», cit., págs. 89/90; no direito italiano, Leonardo Coviello, «Delle ipoteche nel diritto civile italiano», págs. 272/283.

No nosso direito positivo, prevê-se expressamente a sujeição a registo, por averbamento (Cód. Registo Predial, art. 188.º al. *d*), da cessão do grau de prioridade do registo da hipoteca (art. 2.º, n.º 1, al. *g*) pelo seu titular a favor de qualquer credor hipotecário posteriormente inscrito (art. 9.º, n.º 4).⁽¹⁾.

§ 2.º

Inoponibilidade

69. A inoponibilidade como ineficácia contra terceiros

O aspecto negativo da eficácia em relação a terceiros enuncia-se assim: os factos sujeitos a registo e não registados são inoponíveis a terceiros.

A regra assim formulada precisa de ser analisada, antes de mais, quanto à sua amplitude: a favor de quem se aplica, contra quem se aplica, a que se aplica. Vejamos primeiramente a quem se aplica favoravelmente, isto é, quem pode invocar a falta de registo para que o facto lhe não seja oponível. A regra di-lo — «terceiros»; mas quem são «terceiros»?

A este respeito é abundante a doutrina, mesmo a portuguesa, habitualmente silenciosa sobre os problemas registrais ou que com a publicidade se ligam. Contudo a perspectiva em que a questão se coloca muitas vezes não me parece ser a mais correcta. Confere-se-lhe, primeiro que tudo, demasiada importância, como se a sua resolução acarretasse o esclarecimento absoluto dos temas publicitários⁽²⁾; para alguns coloca-se

(1) — A semelhança com a cessão de crédito é evidente. De acordo com o art. 789.º do Cód. Civil, para que produza efeitos em relação ao devedor, é necessário que lhe seja notificada por modo autêntico. O registo não realiza tal notificação, mas fica existindo uma presunção de conhecimento, operada por meio autêntico.

(2) — A bibliografia sobre o conceito de terceiro, em especial no registo predial, é inúmera; pelo menos entre os espanhóis, nenhuma obra se escreve que se lhe não refira largamente. Todas as de carácter geral que temos citado tratam o assunto com maior ou menor desenvolvimento.

mesmo no fulcro do registo predial, incluindo neste capítulo problemas que lhe estão absolutamente fora do âmbito⁽¹⁾; e usa-se por demais o raciocínio dedutivo, procurando «encaixar» na lei um conceito previamente determinado de terceiro, em vez de partir das normas para o construir⁽²⁾. Nós faremos a indução da lei de quais as pessoas a quem o princípio da ineficácia da publicidade declarativa se aplica. As conclusões poderão assemelhar-se às que têm sido fornecidas, mas o caminho será diferente e diferente portanto a base justificativa.

No direito português, o art. 6.º, n.º 1, do Código de Registo Predial (aplicável aos registos que o tomam por modelo e que recebem subsidiariamente as suas normas) é o preceito que nos diz em relação a que pessoas a publicidade declarativa não é condição de eficácia, ou, o mesmo é dizer, contra quem

Acrescente-se agora: Nuñez Lagos, «Tercero y fraude en el registro de la propiedad», separata da «Revista general de legislación y jurisprudencia», Maio, 1950. A contrastar, menor importância lhe é atribuída pelos autores italianos. Iremos, em nota, indicando os que consultámos sobre o problema. No direito português, existe uma obra recente, que trata o assunto, esgotantemente: Manuel J. G. Salvador, «Terceiro e os efeitos dos actos ou contratos. A boa fé nos contratos».

(1) — Assim, na doutrina hipotecarista espanhola, com frequência, o conceito de terceiro é usado para aglutinar os problemas jurídicos da extensão da inoponibilidade. A fórmula que se usa para determinar se certo acto é ou não oponível em relação a alguma pessoa é se essa pessoa é ou não terceiro em relação a ele. Ver, por todos, Casso Romero, ob. citada, pág. 268, onde se indicam, entre outras, como condições para se ser terceiro estar de boa fé e ser adquirente a título oneroso. São problemas que devem ser tratados autónomamente, em relação com o tipo de presunção de ignorância que a falta de registo estabelece e o âmbito objectivo da inoponibilidade, respectivamente, e não incluídos na conceituação de «terceiro». Com tal método, perde-se em clareza e em lógica.

(2) — Com razão, se poderia muitas vezes dizer desta doutrina o que González y Martínez escreveu do Supremo Tribunal de Justiça espanhol: «atribui ou nega um pouco às cegas o carácter de terceiro, palavra que nas discussões hipotecárias serve de fórmula mágica com que se fazem surgir ou se destroem as defesas extraordinárias do sistema» (de registo predial). (Ob. cit., pág. 195).

os factos sujeitos a registo podem ser invocados, mesmo sem terem sido efectivamente registados, ou ainda, quem não é terceiro.

Pertencem elas a uma de três categorias: as partes, os seus herdeiros e os seus representantes. Ou seja aqueles que estão ou estiveram com o titular do direito em situação tal que conhecem esse direito ou se lhes substituíram na posição em relação à coisa.

A palavra «herdeiros» deve estender-se pois de modo a englobar os legatários; e «representantes» emprega-se aqui por sucessores, isto é, aqueles que, em virtude dum facto jurídico de transmissão, vêm assumir a posição subjectiva do transmitente. De facto, para os representantes, no sentido de mandatários, vigora preceito especial (art. 7.º, n.º 3). Por força deste preceito, os factos não registados são oponíveis em relação àqueles que tivessem tido obrigação de promover o registo, que são portanto os representantes em virtude da lei, assim como os mandatários a quem, por via de contrato, incumba tal obrigação. A previsão específica desta situação impõe que se entenda que no art. 6.º se consideram os sucessores ou então far-se-ia previsão idêntica nas duas normas.

Mais nenhuma exclusão é feita pela lei. Havemos pois de concluir que *todos os outros são terceiros*, aqueles a que se refere o art. 7.º, n.º 1, em relação aos quais os factos só produzem efeito após o registo.

O que sucede porém é que, na prática, esse conceito lato de terceiro se pode reduzir, conforme se verifique a possibilidade ou impossibilidade lógica e jurídica de situações relativas entre as pessoas, em que a oponibilidade ou inoponibilidade tenham relevância. O conceito chamado restrito ou técnico de terceiro não nasce de disposição da lei, nem dele resulta um alargamento das pessoas a quem os factos podem ser opostos, mesmo sem registo, isto é, uma restrição do alcance da publicidade declarativa, que seria aliás impossível sem apoio nas normas jurídicas. O conceito técnico de terceiro deriva da observação da vida jurídica real, que mostra que só em relação a um número limitado de pessoas se pode pôr o problema da inoponibilidade.

Para justificarmos, façamos uma distinção preliminar dos factos sujeitos à publicidade declarativa.

1.º *Factos relativos à constituição ou transmissão de direitos* sobre coisas (prédios, navios e automóveis) ou sobre direitos coisificados (quotas de sociedade por quotas, partes de capital de sociedades em nome colectivo, acções de sociedades anónimas, direitos intelectuais e industriais) (1);

2.º *Outros factos jurídicos*, geradores de capacidades ou incapacidades, qualidades especiais, direitos ou deveres, não relativos a coisas (2).

Ora bem, em relação ao 2.º grupo, nenhuma restrição se pode fazer ao conceito de terceiro. Qualquer pessoa que não seja parte, seu herdeiro ou representante, no acto jurídico sujeito a registo pode invocar a sua ignorância e consequentemente valer-se do benefício da inoponibilidade que a lei lhe concede. Basta que entre em relação jurídica com o titular da situação não registada para que apele desse desconhecimento.

(1) — Esses factos concretamente são todos os sujeitos ao registo predial (Cód., art. 2.º, n.º 1); todos os factos sujeitos ao registo da propriedade literária, científica ou artística (dec.-lei n.º 13 725, arts. 107.º e 112.º); todos os factos sujeitos ao registo de automóveis (dec. 40 079, art. 12.º); todos os factos sujeitos ao registo de navios (dec. 42 644, art. 4.º); no registo comercial, a transmissão da propriedade ou usufruto de quotas, divisão de quotas, e cedência de partes de capital social de sociedades em nome colectivo (dec. 42 644, art. 3.º, h), penhor, arresto e penhora de quotas (art. 3.º, m), a transmissão de acções e obrigações de certas sociedades (art. 3.º, g), a propositura de acções e as respectivas decisões finais relativas aos mesmos factos (art. 5.º, a) e e), a propositura de acções e as respectivas decisões finais que tenham por fim a anulação de deliberações sociais e os respectivos actos preparatórios de suspensão, desde que essas deliberações se refiram aos mesmos factos (art. 5.º, d) e e); e os registos de transmissão de direitos de propriedade industrial (Cód., arts. 25.º, 68.º, 121.º, 137.º e 158.º).

(2) — São todos os factos sujeitos ao registo comercial que não foram indicados na nota anterior e cuja publicidade seja declarativa (dec. n.º 42 644, art. 3.º, a), b), c), d), e), f), i); art. 5.º). Acrescente-se ainda que também os factos do 1.º grupo serão de incluir no segundo, quando interessarem para o conhecimento duma certa qualidade do seu titular — assim a transmissão de quotas ou partes de capital, na medida em que o direito sobre essas coisas atribui a qualidade de sócio.

Assim, por exemplo, em relação ao registo da autorização do marido para a mulher ser comerciante (dec. n.º 42 644, art. 3.º, a), ou das escrituras antenupciais relativas a casamento em que um dos cônjuges seja comerciante (art. 3.º, b), ou do mandato comercial escrito (art. 3.º, c), etc., etc., não há que estabelecer qualquer sentido restritivo de terceiro; o único limite é que se venha a estabelecer uma relação que seja afectada, ou possa sê-lo, pelos direitos ou deveres que o facto fez nascer e que não foram levados a registo⁽¹⁾.

A análise dos factos do 1.º grupo levar-nos-á a conclusões diferentes:

Só poderá ter relevância a incompatibilidade quando o terceiro tenha interesse no facto, ou melhor, na subsistência ou insubsistência do direito que esse facto causa. Esse interesse pode ser imediato, quando tal direito seja incompatível⁽²⁾ com direito de terceiro, ou mediato, quando dele resulte apenas um prejuizo de carácter económico⁽³⁾.

Quanto ao interesse mediato, o problema coloca-se caracterizadamente em relação aos credores do titular do direito. Pergunta-se: é-lhes oponível o facto sujeito a registo e não registado? Punhamos esquemáticamente a hipótese: *A*, proprietário dum prédio, vende-o a *B*, não se fazendo o registo desta transmissão. Se o facto for oponível aos credores, só os credores de *B* poderão obter pagamento em execução pelo valor

(1) — Por isso que neste grupo de factos se integra a maioria dos sujeitos ao registo comercial, os commercialistas ignoram normalmente um sentido restrito de terceiro para efeitos de registo. Cfr. Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 154, onde se considera como exacta, ainda que formal, uma concepção segundo a qual terceiro é «toda a pessoa diferente daquelas que são sujeitos da situação jurídica susceptível de registo». Veremos porém que o sentido técnico de terceiro é aplicável ao registo comercial, quanto aos actos de constituição de direitos sobre coisas, ou sua transmissão.

(2) — Se o terceiro tem sobre a coisa direito que é compatível com o direito não registado, não chega a existir interesse recíproco nas situações respectivas, que não se eliminam nem comprimem.

(3) — Cfr. Prof. Paulo Cunha, Lições cit., págs. 378 e segs., onde se fazem distinções algo diferentes, mas substancialmente convergentes com esta.

do prédio. Se o facto foi inoponível aos credores, serão os credores de *A* que beneficiarão de tal garantia. Posto assim o caso, a solução afigura-se difícil, por serem difíceis de valorar comparativamente os interesses dos credores do transmitente e do transmissário⁽¹⁾. A questão não se equaciona porém deste modo. O interesse dos credores de *A* e dos credores de *B*, como de quaisquer credores, é um interesse potencial, que só terá relevância se as dívidas não vierem a ser pagas e se se vier a proceder à execução. Os credores, mesmo quirografários, têm sobre o património dos devedores interesses de carácter real, ou melhor, se se chegar à fase da efectivação da responsabilidade no cumprimento da obrigação, o seu interesse vai exprimir-se na execução de certos e determinados bens. Antes da penhora, não há verdadeiro interesse sobre as coisas concretamente consideradas e portanto não há conflito de direitos. Após a penhora, passam a existir direitos incompatíveis sobre a mesma coisa (na hipótese, a propriedade de *B* e o direito real de garantia dos credores de *A* ou este direito e o dos credores de *B*). A situação vem a resolver-se portanto na existência de verdadeira incompatibilidade de direitos, através dum interesse imediato de terceiros⁽²⁾.

Ora vejamos o problema mais de perto — a penhora é facto sujeito a registo (Cód. Registo Predial, art. 2.º, n.º 1, j), decreto-lei n.º 42 644, art. 3.º, m), decreto-lei n.º 40 079, art. 12.º, n.º 5, decreto-lei n.º 13 725, art. 107.º, n.º 3.).

Os casos possíveis que se podem dar, na hipótese posta, em que a transmissão de *A* a *B* não foi registada, são os seguintes:

(1) — Por ter posto o problema desta forma simplificada, F. Ferrara J., ob. cit., págs. 20/1, deu-se conta de todas as suas dificuldades, hesitando na solução.

(2) — Parece por demais simplista a justificação dada por N. Coviello, ob. cit., págs. 379/380: Os credores quirografários «não têm outra faculdade que não seja a de exercitar os direitos e acções que caibam ao próprio devedor. Ora se este não pode excepionar a falta de registo dum acto em que tenha sido parte, não o poderão igualmente os seus credores quirografários». Os credores comuns surgem assim como que «representantes» do seu devedor, o que é bastante discutível.

— Nem os credores de *A*, nem os credores de *B*, registaram a penhora: os seus direitos potenciais não assumem qualquer relevância, não havendo portanto conflito.

— Só os credores de *A* registaram a penhora: se o registo é definitivo, prevalece o direito dos credores de *A*, segundo as regras gerais.

— Só os credores de *B* registaram a penhora: segunda as regras gerais do trato sucessivo, o registo definitivo é dependente do registo de transmissão de *A* a *B*, e estamos então fora da nossa hipótese; se o registo é feito provisoriamente (e sê-lo-á se a transmissão de *A* a *B* não o estiver — Cód. Registo Predial, art. 176.º, j) para que se transforme em definitivo, prevê-se, em disposição especial (art. 219.º), o reatamento do trato sucessivo, através da declaração de *A* de que os bens já não lhe pertencem, ou um silêncio que a lei como tal interpreta. Afinal, substancialmente, os credores de *B* só poderão registar definitivamente a penhora, desde que a transmissão do prédio para *B* esteja registada, ou pelo menos conste no registo a existência do facto não registado (art. 219.º, n.º 2).

— Registaram quer os credores de *A*, quer os de *B*: se o registo dos credores de *A* é definitivo (isto é, feito após a efectivação da penhora — Cód. Registo Predial, art. 176.º, i), prevalecerá o seu direito, já que o registo dos credores de *B* é necessariamente provisório. Se todos os registos são provisórios, tudo se passa como no caso anterior: ou é feito posteriormente o registo de transmissão ou este se substitui pela declaração prevista no art. 219.º, n.º 2.

Parece, portanto, que não se poderá concluir de modo diferente do seguinte: também os interesses mediatos, em matéria de registo, relevam apenas enquanto transformados em imediatos, sob pena de não se vislumbrar qualquer conflito, e portanto qualquer prejuizo.

A primeira aproximação que podemos fazer quanto ao conceito restrito, ou melhor, prático, real, de terceiros, é que não-de ter um direito incompatível com o direito do titular.

Vejamos agora uma outra hipótese: *A* transmite sucessivamente a *B* e a *C* um mesmo prédio ou quota. Os interesses de *B* e *C* são claramente incompatíveis.

Suponhamos que *B* não regista a transmissão, mas que *C* o faz. De acordo com as regras da inoponibilidade, a transmissão de *A* a *B* será ininvocável contra *C*, prevalecendo o direito deste sobre o direito de *B*, ainda que adquirido posteriormente. Aqui não se levantam dúvidas.

Imaginemos agora que nem *B* nem *C* registaram. Como *B* não foi parte, ou seu herdeiro, ou representante, no acto de transmissão de *A* a *C*, dir-se-ia que tal facto lhe é inoponível. Paralelamente seria inoponível a *C* a transmissão de *A* a *B*. Contudo, de acordo com os princípios gerais, a propriedade prevalecente seria a de *B* por derivar de facto anterior (Cód. Civil, art. 1580.º) ⁽¹⁾. Concluir-se-ia: a transmissão de *A* a *B* é oponível a *C* ⁽²⁾, conclusão essa que é contraditória com o princípio da inoponibilidade para a falta de registo, consagrado na lei registral. A contradição surge só porque a afirmação não é verdadeira: a transmissão de *A* a *B* não é oponível a *C*.

É certo que num momento dado, em que nem *B* nem *C* registaram, a propriedade do prédio ou da quota se diz pertencer a *B*. Contudo *para que um acto seja oponível a alguém, necessário é que seja capaz de plena actuação de efeitos em relação a essa pessoa*. E, na nossa hipótese, tal não sucede. E tanto assim que *C* continua a poder transmitir validamente a coisa a *D*, que adquirirá a sua propriedade, se registar as sucessivas transmissões de *A* a *C* e de *C* a *D*. Mais ainda: se a propriedade sobre a coisa for declarada judicialmente a favor de *B*, *C* poderá ainda fazer registar o facto pelo qual *A* lha transmitiu e adquirir a propriedade.

Antes do registo, a situação define-se por uma *recíproca inoponibilidade*. Mas, porque existe a necessidade de regular a propriedade das coisas independentemente do registo, quando este não é constitutivo, a lei estabelece que, *na falta de registo*, a prioridade da alienação determinará o domínio. Questão de

(1) — Veremos adiante que não se trata propriamente de prevalência de propriedade. Cfr. infra n.º 73.

(2) — Neste sentido, R. Corrado, ob. cit., pág. 314, pelo que infere daí que não seja verdadeiro o princípio negativo da oponibilidade, já que nem sempre a falta de registo acarretaria inoponibilidade.

propriedade num momento dado, não questão de eficácia «erga omnes», de oponibilidade⁽¹⁾.

Conclusão a tirar: é irrelevante a inoponibilidade quando um dos interessados não tenha registado o seu direito. Ao conceito prático de terceiro há-de se acrescentar um outro elemento: que o *seu direito conste do registo*.

Em última análise: o conceito rigoroso de terceiro para efeitos de registo é o conceito lato que se deduz da lei: é *terceiro quem não seja parte, seu herdeiro ou representante*. Na prática, em relação a factos relativos à constituição ou transmissão de direitos sobre coisas ou sobre outros direitos, a categoria de terceiro reduz-se *àquelas pessoas que tenham direito incompatível com o do titular e que tenham submetido a registo esse direito* ⁽²⁾ ⁽³⁾.

Definido o que se deve entender por «terceiros», precisemos mais ainda: a ineficácia em relação a terceiros é uma ineficácia total, ou os factos poderão ser invocados por terceiros quando os favoreçam?

Tudo o espírito do instituto da publicidade é a defesa dos interesses de terceiros. Não se vê razão para que os factos não registados não possam ser invocados por terceiros, quando com eles beneficiam. É aliás nesse sentido a própria letra da lei: «Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos *contra* tercei-

(1) — Julgamos ter assim demonstrado não ser exacta a crítica ao principio negativo da oponibilidade, formulada por R. Corrado.

(2) — Dispensámo-nos assim de considerar a categoria habitualmente chamada de «estranhos». O exemplo que se costuma dar é este: «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 (se alguma o foi) pelo verdadeiro proprietário» (Manuel de Andrade, «Teoria geral do factó jurídico», pág. 21). Pensamos que o problema está um pouco desfocado. Nesta hipótese, não se pode pôr uma questão de oponibilidade, mas sim de nulidade. A inoponibilidade registral e, portanto, o que sejam terceiros para o registo, só releva quando os direitos incompatíveis sejam igualmente válidos. Cfr. neste sentido, ainda que fazendo apelo ao conceito de estranho, Manuel J. G. Salvador, ob. cit., pág. 117.

(3) — As conclusões a que chegámos, ainda que por via diferente, aproximam-se bastante das de N. Coviello, ob. cit., pág. 391.

ros depois da data do respectivo registo» (Cód. Registo Predial, art. 7.º, n.º 1) (¹).

Esta afirmação não tem particular alcance em relação aos factos constitutivos ou de transmissão de direitos sobre coisas (1.º grupo), já que a inoponibilidade só tem, quanto a eles, relevância se houver uma incompatibilidade de direitos. Mas, quanto aos restantes factos (2.º grupo), já assim não é. Pensemos, por exemplo, na preferência que tenha um determinado credor ou devedor duma sociedade comercial em invocar a alteração da sede social para efeitos de lugar de pagamento ou competência de tribunal; ou ainda a autorização do marido para a mulher assumir responsabilidade ilimitada; ou o mandato comercial, quando qualquer destes factos não tenha sido registado.

70. Outros limites subjectivos

Vimos quem beneficia da inoponibilidade. Procuraremos agora saber contra quem se aplica, ou seja, quem seja o *sujeito passivo* da inoponibilidade(²).

A este respeito, dizem alguns: quem tenha o dever de registar(³); dizem outros — quem tenha legitimidade para o registo(⁴).

A nosso ver, nenhuma destas posições é correcta. Não a primeira, porque o dever pode recair sobre um órgão estadual (registo officioso) e, se este não o cumprir, poderá sofrer pena

(¹) — Nos textos legais, a propósito dos efeitos do registo, ora se fala em ineficácia *para com* terceiros (lei hipotecária de 1863, art. 36.º; Cód. Civil, art. 951.º; Reg. Registo Predial, de 1870, art. 87.º; Cód. Comercial, art. 57.º; dec-lei n.º 13 725 (prop. lit. cient. e artist.), art. 106.º; dec.-lei n.º 40 079, art. 13.º), ora em ineficácia *contra* terceiros (Reg. Registo Predial de 1898, art. 163.º; Reg. Registo Predial de 1922, art. 149.º; Cód. Registo Predial de 1928, art. 274.º; Reg. Registo Propriedade Literária — 1918 — art. 63.º). Dum modo geral, pode notar-se que, a partir de 1898, raros são os textos que não indicam literalmente que a ineficácia dos factos não registados é *contra* terceiros.

(²) — Terminologia de Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 156.

(³) — N. Coviello, ob. cit., págs. 429/430.

(⁴) — Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 156/8.

disciplinar ou pecuniária, poderá ser responsável civilmente pelo dano causado, mas nunca suportará efeitos directos da inoponibilidade do acto, ao qual é absolutamente alheio; mais ainda — se o dever couber a representante legal ou voluntário, também ele não sofrerá pròpriamente com a ineficácia do acto, salva a responsabilidade que lhe possa caber; se o tutor dum menor não regista a transmissão a favor deste dum prédio que é posteriormente vendido a alguém, que regista a transmissão, o menor ver-se-á despojado do prédio, mas o tutor não sofrerá qualquer prejuízo directo; o mesmo se diga do gerente duma sociedade comercial que da sua negligência em registar só poderá sofrer o prejuízo parcial que lhe caiba como mero sócio.

Mas não é mais exacta a segunda doutrina: a legitimidade não coincide também com a qualidade de sujeito passivo da inoponibilidade. Basta atentar novamente no exemplo dado para a representação e acrescentar ainda que o transmitente é também parte legítima para requerer o registo e nada poderá perder, só poderá ganhar, com a inoponibilidade do facto de transmissão.

A dificuldade é aqui mais aparente do que real: a lei não distingue — afirma apenas que os factos não registados não produzem efeitos contra terceiros. O prejuízo resultante dum tal regime sobre quem recai? Em primeiro lugar, sobre as partes, na medida em que tenham recebido do facto algum direito ou qualidade privilegiada. Seguidamente sobre os seus sucessores e herdeiros. São portanto as pessoas a que se refere o art. 6.º, n.º 1, os que não são terceiros, que são o sujeito passivo da inoponibilidade, com exclusão dos representantes legais ou voluntários.

Mas fica por resolver uma outra questão que com esta se liga: e os terceiros que tenham interesse mediato no facto? Podem ser prejudicados com a inoponibilidade?

Já vimos que a dúvida não surge quanto aos factos que importem constituição ou transmissão de direitos sobre coisas (1.º grupo), visto que o conflito, quando existe, se vem sempre a resolver em conflito directo, em incompatibilidade de direitos. Nunca pois, nesta sede, se pode pôr o problema de saber se a inoponibilidade se applica entre terceiros.

Mas a hipótese surge agudamente quanto aos factos que impliquem a existência duma qualidade especial. Punhamos um exemplo, julgamos que o mais característico: um sócio duma sociedade por quotas, remisso no pagamento da sua quota, é excluído da sociedade, mas o facto não é publicado, como o deveria ser por força do art. 3.º, i), do dec.-lei n.º 42 644. Os credores do ex-sócio terão interesse em invocar a saída da sociedade, ao passo que os credores da sociedade terão interesse em que esse facto lhes não seja oposto⁽¹⁾. Estão em jogo interesses contrapostos: o primeiro filiado no facto real de o seu devedor não ser já sócio e portanto não ter responsabilidade pelas dívidas sociais; o segundo apoiado na situação aparente da sociedade tal como ela consta do registo: os credores do sócio, se o facto não for oponível, sofrerão injustamente as consequências da omissão dum dever que lhes não competia; os credores da sociedade, se o facto for oponível, verão gorada a sua expectativa legítima de execução da parte social daquele sócio. Há que hesitar na solução do conflito, para a qual foram já sustentadas as duas posições possíveis.

A valorização de um ou de outro interesse como predominante é de política legislativa e na lei se há-de encontrar essa solução.

Parece que no direito positivo se atenderá prevalentemente à situação registral e o facto será oponível mesmo entre terceiros, já que, como já dissémos, nenhuma restrição se faz literalmente à inoponibilidade, sempre que a invocabilidade possa prejudicar alguém que não as próprias partes⁽²⁾.

(1) — Aqui o conflito é diferente do conflito (potencial) entre credores de alienante e transmissário. Neste caso, o conflito há-de transformar-se, em acto, na incidência de direitos reais de gozo sobre a mesma coisa. No caso presente, o conflito real é quanto a um grupo indeterminado de bens, que pode até ser constituído por coisas móveis não registáveis.

(2) — A favor da inoponibilidade entre terceiros, Ghidini, ob. cit., págs. 57/58; contra, Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 158/161.

71. Limites objectivos

A que factos se aplica a inoponibilidade por falta de registo? Eles são previstos expressa e taxativamente nas normas registrais. Já atrás os deixámos enunciados, em geral. Cuidamos agora de saber é se, em certas situações objectivas, a regra da inoponibilidade não funcionará.

O problema foi posto já pelos comercialistas para os factos relativos a situações sobre as quais não existe qualquer facto anterior publicado. Por exemplo: se a revogação ou renúncia do mandato comercial não publicado são inoponíveis, se o próprio acto constitutivo do mandato não foi registado.

A tese que conclui pela oponibilidade baseia-se fundamentalmente em que, neste caso, não haverá contraste entre a situação tabular e a situação real, não criando o registo em terceiros qualquer aparência que mereça protecção⁽¹⁾.

Este entendimento, aliás sem qualquer possível apoio legal no nosso direito, não é de aceitar mesmo «de jure condendo», porquanto a base do regime da inoponibilidade registral não é a divergência entre o registo e a realidade, mas antes, mais geralmente, a impossibilidade de conhecimento por terceiros da situação jurídica e a presunção de que a ignoram.

Esta tese esquece ainda que os terceiros podem conhecer efectivamente os factos não registados, terem-nos em conta e até aproveitarem-se deles a seu favor, pelo que a oponibilidade dos factos modificativos — que poderiam ignorar — viria redundar em seu prejuizo efectivo. Manda o sistema de publicidade declarativa que os terceiros invoquem ou não as situações não registadas e invoquem igualmente ou não os factos modificativos de tais situações, se também o não foram⁽²⁾.

Também no domínio do registo dos factos de transmissão de direitos sobre coisas, se tem feito uma importante limitação ao campo de actuação da inoponibilidade. Diz-se que não existe

(1) — Ghidini, ob. cit., págs. 54/5.

(2) — No mesmo sentido, Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 139/145.

inoponibilidade quando se trata da eficácia de factos que concedem direitos incompatíveis, nenhum dos quais registado, e, particularmente, quando nenhum dos direitos alguma vez incidentes sobre a mesma coisa tenha sido publicado. Faz-se notar que o conflito se resolve por regras de prioridade dos actos e não prioridade dos registos que não existem, ou inoponibilidade dos factos não registados⁽¹⁾.

Já referimos e exemplificámos o problema, tendo então concluído que se trata dum recíproca inoponibilidade, que, por assim dizer, se anula nos seus efeitos (ou melhor, na sua falta de efeitos).

Mas se estes limites gerais estabelecidos pela doutrina à inoponibilidade não são de ter como aceitáveis, outros há que resultam da lei (Cód. Registo Predial, art. 7.º, n.º 2) e que se situam aliás na lógica dos princípios.

Repare-se já que nem todos os casos do citado preceito têm a característica de excepções: a alínea c) estabelece precisamente que a eficácia declarativa do registo tem que resultar expressamente da lei, sob pena de a sua falta não possuir cominação especial, isto é, tratar-se de mera publicidade-notícia. É pois regra geral e não excepção. A alínea b) estabelece uma restrição à sujeição a registo da enfiteuse e das servidões. Constitui limite ao enunciado literalmente nos arts. 2.º e 3.º, mas são verdadeira excepção. Como tal são apenas de considerar as alíneas a) e d). A primeira preceitua, entre os possíveis factos constitutivos de direitos reais, um cuja eficácia se não sujeita a registo: a prescrição aquisitiva. Bem se compreende que assim seja, sendo certo que a usucapião prefere ao próprio direito de propriedade registado; por maioria da razão, há-de preferir ao não registado, sendo portanto invocável em quaisquer condições⁽²⁾.

Segundo a alínea d), «os factos referentes a bens indeterminados, enquanto não forem devidamente especificados

(1) — Cfr. R. Corrado, ob. cit., págs. 314 e segs.

(2) — V. N. Coviello, ob. cit., pág. 383.

e determinados» produzem efeitos independentemente do registo⁽¹⁾.

É consequência necessária do princípio da especialidade, condição técnica indispensável para a publicidade registral. Seria uma contradição que um facto de registo impossível estivesse condicionado na sua eficácia precisamente a tal registo. O caso mais importante que cabe no âmbito desta excepção é a transmissão «mortis causa», enquanto se não fizer a partilha⁽²⁾.

72. Inoponibilidade e boa fé

Dissemos já que a presunção de ignorância de terceiros pode ser afastada por eles próprios, se for da sua conveniência. Os factos inoponíveis não podem ser invocados contra terceiros, mas podê-lo-ão ser por estes a seu favor.

E os titulares dos direitos não registados? Poderão ilidir a presunção de ignorância, provando que eles foram efectivamente do conhecimento de terceiro ou terceiros? Noutros termos — em matéria registral, os terceiros para beneficiarem da inoponibilidade deverão estar de boa fé?

Aqui também as posições doutrinárias se dividem em terrenos opostos: para uns, a presunção de ignorância é presunção absoluta, «juris et de jure», sendo irrelevante a boa ou má fé de terceiros; para outros, pelo contrário, é admissível, em termos mais ou menos latos, a prova do conhecimento efectivo do facto por terceiros, ou seja a sua má fé, a qual terá como consequência a oponibilidade do facto.

Alguns sistemas legislativos resolvem expressamente a questão ou põem-na de modo a suscitar unidade de vistas na doutrina respectiva. Assim, a admissibilidade de prova do conhecimento efectivo, com a consequente oponibilidade do acto

(1) — É disposição que vem já do Código Civil (cfr. art. 951.º, § único).

(2) — Sobre a não sujeição a registo da transmissão «mortis causa», antes da partilha, ver González y Martínez, ob. cit., pgs. 124/7; e Cossio y Corral, ob. cit., pgs. 179 e segs.

não registado, é a regra para o registo comercial alemão⁽¹⁾, italiano⁽²⁾ e francês, após a reforma de 1953⁽³⁾. Pelo contrário, no registo comercial espanhol⁽⁴⁾ e, dum modo geral, nos registos imobiliários⁽⁵⁾, a opinião prevalente é pela inadmissibilidade de ilidir a presunção de conhecimento.

O problema é posto na sua perspectiva verdadeira do seguinte modo: a publicidade declarativa é requisito de oponibilidade de certos factos jurídicos. Poderá tal condição de eficácia ser substituída, como facto equivalente, pelo conhecimento efectivo de terceiros, isto é, terá a inoponibilidade como limite a boa fé de terceiros?

Em termos gerais, os argumentos a favor de uma e de outra das teses alinham-se assim:

Para uns, a publicidade é instituto de boa fé, isto é destina-se a que os factos jurídicos não sejam oponíveis a terceiros, enquanto eles não tomarem deles conhecimento. Se sucede porém que tal conhecimento ocorre, independentemente dos registos, a função da publicidade deixa de operar com tal finalidade, já que não há lugar à protecção duma ignorância de terceiros, que se pressupõe não existir. A má fé de terceiros

(¹) — P. Eude, ob. cit., pgs. 80/1.

(²) — Ghidini, ob. cit., pg. 52; Corrado, ob. cit., pg. 373. Contudo, admite-se também que haja no registo comercial italiano casos em que não seja admitida a prova do conhecimento por terceiros (publicidade chamada notificativa), ao lado de outros casos em que a presunção é ilidível (publicidade chamada declarativa). Quer dizer, na segunda hipótese, o facto é dado a conhecer, criando-se uma presunção legal do conhecimento; na primeira hipóteses, a publicidade funcionaria como autêntica notificação, equivalendo «juris et de jure» ao conhecimento tomado efectivamente. Cfr. Pavone La Rosa, ob. cit., pgs. 107 e 137 a 139.

(³) — Hamel-Lagarde, ob. cit., pg. 342.

(⁴) — Langle y Rubio, ob. cit., pg. 885.

(⁵) — Especialmente na doutrina italiana: N. Coviello, ob. cit., pgs. 416 e segs.; F. Ferrara J., ob. cit., pg. 24, nota (²); R. Corrado, ob. cit., pgs. 367/374. No mesmo sentido, para o registo de hipotecas, L. Coviello, ob. cit., pg. 195. Algo confusa é, a este respeito, a doutrina espanhola — v. as obras que têm vindo a ser citadas e, especialmente, Nuñez Lagos, «Tercero y fraude en el registro de propiedad», separata da «Revista de legislación y jurisprudencia», Maio de 1950.

anula a necessidade duma condição de eficácia que na boa fé se baseia.

Para outros, o fundamento da publicidade não é boa fé, mas é antes a segurança e tranquilidade de terceiros em relação aos direitos ou qualidades de outrem que podem ter relevância para os seus próprios interesses. Ora, a admissão da prova do conhecimento como substituto da publicidade, para além de obrigar a indagações de natureza psicológica sempre difíceis, impediria a subsistência dessa certeza, já que as situações registrais estariam sempre sujeitas a ser transformadas em face da oponibilidade de actos não publicados, mas efectivamente conhecidos pelos titulares dos direitos segundo os registos⁽¹⁾.

Retiremos da «balança» de valoração o argumento da dificuldade da indagação psicológica do conhecimento efectivo. Tal dificuldade não seria nunca objecção bastante para a aceitação da tese que considera incompatíveis a inoponibilidade e a má fé de terceiros.

Sobre qual seja o fundamento essencial da publicidade, inclinamo-nos francamente, como se depreende da própria inclusão do fenómeno publicitário no fenómeno jurídico do conhecimento, para a primeira tese. Poderíamos até dizer, contra a terminologia habitual, que o conhecimento efectivo não é equivalente, ou sucedâneo, da publicidade. Esta é que é uma substituição legal do conhecimento. Na impossibilidade prática de fazer depender a oponibilidade de certos factos do conhecimento real de todos os sujeitos da ordem jurídica, a lei estabelece um modo que permite em princípio o conhecimento, impondo um ónus de diligência para os interessados; mas vai mais longe ainda e cria uma autêntica ficção de conhecimento, para impedir embaraços ao tráfico jurídico. A proibição da clandestinidade, ou pelo menos, a impos-

(1) — Ver a comparação e crítica de uns e de outros argumentos nos autores indicados e locais citados na nota anterior. A contraposição dos valores positivos de ambas as posições é evidenciada por R. Corrado, *ob. cit.*, pg. 370, ao assinalar o rigor da segunda tese em oposição à maleabilidade da primeira.

sibilidade de derivar certos efeitos dos factos subtraídos ao conhecimento geral, vem criar um regime legal, forçado, de boa fé nos negócios jurídicos referentes aos mais importantes valores de ordem económica. Postas assim as coisas, quando à publicidade se antepõe aquele elemento que ela procura criar — o conhecimento efectivo —, não se descortinam razões para que tal requisito continue a ser indispensável para a eficácia plena dos factos.

A segurança e certeza dos direitos não é porém valor que esteja alheio aos fins da publicidade. Ao mesmo tempo que o conhecimento real dos direitos e qualidades jurídicas de outrem com quem se entra em relação postula a criação duma boa fé (em sentido negativo) na contratação, esse mesmo conhecimento assegura a tranquilidade, na medida em que evita as surpresas de conflitos com quem possua também direito, e direito incompatível, com o objecto do negócio, ou ainda na medida em que impede a anulação dos actos por incapacidade ou indisponibilidade que se ignoravam, e a alteração das garantias que legitimamente se julgava possuir.

A certeza não é pois, a nosso ver, a função essencial, típica, da publicidade, mas é uma consequência de grande importância, que não é também lícito fazer gorar.

Vejamos, exemplificando, em que medida estes dois valores — boa fé e segurança — poderão colidir entre si:

1.^a hipótese: *A* vende sucessivamente a *B* e *C* o mesmo prédio. *B* não regista o facto, e *C*, sabedor da transmissão anterior, promove o registo da transmissão posterior. Conforme a posição tomada, assim a venda feita por *A* a *B* seria ou não oponível a *C* e, portanto, prevaleceria a primeira ou a segunda das transmissões.

Ora bem, se o caso se limitar à simplicidade deste esquema, em tese geral, não vemos como se pode admitir a prevalência do direito de *C*, de má fé. Essa preferência basear-se-ia na certeza das transacções, mas desde que *C* conhece o contrato anterior não registado, não existe para ele nenhuma aparência de legalidade do segundo contrato, em que ele próprio foi comprador. Nada mais justo que o primeiro facto lhe seja

oponível; o valor-certeza só é atendível quando se ignore o facto gerador daquele direito que pode vir a entrar em conflito com o próprio direito adquirido.

2.^a hipótese: *A*, comerciante, casou com *B*, segundo o regime de separação absoluta de bens, mas a escritura ante-nupcial não foi registada. *C*, conhecedor do regime de bens do matrimónio, vende a *A*, a crédito, um qualquer objecto destinado ao seu comércio. A aceitar a tese da impossibilidade de prova do facto não registado, este seria inoponível a *C*, que teria o seu crédito garantido como se o regime matrimonial fosse o de comunhão. O valor segurança prevaleceria contra o conhecimento efectivo de *C*, quando o certo é que para ele não haveria qualquer aparência dum regime de absoluta comunicabilidade de dívidas.

Acrescentemos agora elementos novos a ambas as hipóteses: na primeira, *C* vende o prédio a *D*, que regista esta nova transmissão, ignorando aquela que foi efectuada entre *A* e *B*. Então já se compreende que o primeiro facto não seja oponível a *D*, prevalecendo o seu direito, já que ele confiou na situação registral anterior (propriedade de *C* sobre o prédio). Na 2.^a hipótese, *C* cede o seu crédito a *D* que desconhece a escritura ante-nupcial de *A* e *B*. Justo é igualmente que a *D* se não possa opor esse facto, sendo a garantia do crédito regulada como se o regime matrimonial do devedor fosse o de comunhão.

Em ambos os casos, a oponibilidade do facto não registado ao terceiro de má fé já não afectará a posição do terceiro de boa fé.

Julgamos assim que 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. Essa aparência não é compatível com o conhecimento efectivo dos factos, ainda que não registados. O prejuízo que possa resultar da oponibilidade de um facto não publicado limita-se àqueles terceiros que estejam de má fé, não colidindo pois com os possíveis direitos que venham a ser adquiridos por terceiros de boa fé.

Em tese geral, defendemos pois que os factos, mesmo quando não registados, poderão ser opostos a quem deles tenha

conhecimento, mas só a eles, com exclusão portanto também dos terceiros de boa fé que tenham adquirido o direito (em conflito) de terceiros de má fé.

Esta opinião não é assimilável àquela que entende sempre possível a rescisão mediante acção pauliana dum facto registado, quando o titular do respectivo direito e o seu transmitente tenham tido a intenção de defraudar o anterior adquirente do mesmo direito, que não registou o facto constitutivo⁽¹⁾.

Para alguns, a intenção de defraudar existiria sempre que o segundo adquirente tivesse tido conhecimento do primeiro facto (não registado), já que evidente seria o prejuízo que resultaria para o primeiro adquirente da validade do segundo facto. Isto é, o conhecimento efectivo não chegaria por si para se substituir à publicidade, mas implicaria uma intenção de prejuízo de terceiros que acarretaria a possibilidade de rescisão dos factos que entrassem em conflito com direitos não registados, mas conhecidos.

Esta tese, aliciente à primeira vista, não resiste a uma análise mais profunda:

— A acção pauliana é meio próprio do direito das obrigações, enquanto que o conflito em foco pertence ao domínio dos direitos reais;

— A acção pauliana pressupõe a existência dum crédito anterior ao acto rescindível (Cód. Civil, art. 1 033.^o), enquanto que, neste caso, o alienante poderá já ter cumprido a obrigação que resulta do primeiro acto: a entrega da coisa;

— É condição da acção pauliana que tenha resultado do acto rescindível a insolvência do devedor; ora a insolvência não resulta necessariamente duma dupla alienação da mesma coisa;

— Na acção pauliana, a rescisão do acto impõe a devolução do que foi pago ou entregue ao património do devedor;

(1) — Assim, Ricci, cit. por L. Coviello, ob. cit., pág. 195; e Trolong, cit. por González y Martínez, ob. cit., pág. 192, nota (1).

no caso em análise, verificar-se-ia a aquisição da propriedade pelo primeiro alienante⁽¹⁾.

Aliás, segundo esta doutrina, tratar-se-ia da rescisão dum acto, quando, segundo a posição que defendemos, se põe o problema antes da oponibilidade do facto não registado. Não cuidamos de saber directamente da subsistência do segundo facto; antes verificamos se o primeiro facto (o não registado) é ou não oponível. Se o for prevalecerá sobre o segundo, por este ser posterior. E tanto assim é, que no caso da alienação do adquirente de má fé a terceiro de boa fé, o facto não publicado será já inoponível em relação ao último, permanecendo como eficaz o acto de transmissão em que teria havido defraudação.

O processo próprio para a resolução do conflito é pois uma acção de declaração e não de rescisão; não se atacará a subsistência da segunda alienação, antes se fará prevalecer o direito resultante da primeira, por se decidir a oponibilidade do seu facto constitutivo.

§ 3.º

73. Se o registo é meio de transmissão da propriedade

Nos sistemas de publicidade declarativa dos direitos reais imóveis (ou assimilados, quanto à sua eficácia) têm-se dividido em dois grupos as opiniões acerca de o registo funcionar ou não como meio de transmissão da propriedade.

A tese afirmativa observa que, antes do registo, o direito do adquirente não é oponível «erga omnes», mantendo-se sempre possível que venha a ser registada uma posterior aquisição por terceiro, válida, que lhe possa ser oposta, sendo esta sim oponível «erga omnes». A comparação das situações dos adquirentes «solo consensu» com os adquirentes segundo o registo evidenciaria que só após a publicidade haveria autêntico direito real.

(1) — Os argumentos apresentados constituem o resumo dos de Mirabelli, «Del diritto dei terzi», t. I, págs. 145 e segs., cit. por González y Martínez, loc. cit., e N. Coviello, ob. cit., págs. 420 e segs..

Esta tese encontra-se porém em dificuldade para explicar o fenómeno, que constitui a base da tese contrária: é que, antes do registo, o direito do adquirente tem de ser respeitado por todos e prevalece sobre os que tenham derivado de aquisições posteriores, também «solo consensu».

Por sua vez, a tese negativa, que admite a transmissão consensual da propriedade, vê-se em embaraços para explicar como pode um direito de propriedade não ser oponível a terceiros. Houve quem falasse então em propriedade relativa e propriedade absoluta, consistindo a primeira não «numa relação obrigacional ou soma de relações obrigacionais determinadas, mas numa relação cu soma de relações que, embora não importando uma obrigação de abstenção da parte de qualquer terceiro, tende todavia para esta obrigação geral de abstenção e é uma fase transitória de formação»⁽¹⁾.

Dificuldades iguais persistem para a tese negativa para pôr em termos compreensíveis o fenómeno de transformação que se verifica quando à propriedade consensual de determinada pessoa se sobrepõe, prevalecendo, a propriedade registral de terceiro. Diz-se que o facto gerador da propriedade consensual se extingue e é substituído pelo gerador da propriedade registral⁽²⁾, ou que se verifica a revogação do primeiro facto pelo segundo⁽³⁾, ou a resolução⁽⁴⁾, ou ainda que no adquirente «solo consensu» faltaria a «legitimação» em relação a terceiros, que só o registo concederia⁽⁵⁾ (6).

(1) — Barassi, em diversas obras, cit. por R. Corrado, ob. cit., pág. 315, nota (25), e Mirabelli, «Dei diritto dei terzi», cit. e criticado por F. S. Gentile, «La trascrizione . . .», págs. 48 e segs..

(2) — Morittu, «Revisione della dottrina su alcuni principii fondamentali riguardanti la trascrizione», cit. por R. Corrado, pág. 321.

(3) — Maiorca, «Della trascrizione, págs. 139 e segs., cit., também por R. Corrado, pág. 323.

(4) — Pugliati, ob. cit., pág. 434.

(5) — Ravà, «Circulazione giurídica e rappresentanza indiretta», Milano, 1953, n.º 13 e segs. cit., por Pugliati, ob. cit., pág. 435.

(6) — Para F. S. Gentile, «La trascrizione immobiliare», págs. 61 e segs., o registo efectuará uma aquisição originária, compatível com a

Levar-nos-ia muito longe a análise discriminada de todas estas doutrinas; faremos já de seguida a exposição daquela que nos parece que resulta da observação do fenómeno em si.

A tese da transmissão da propriedade «solo consensu» é contrariada pelos factos. Na alienação sucessiva da mesma coisa pela mesma pessoa, a segunda alienação é válida, não é a *non domino*, visto que o seu registo anterior concederá ao transmissário a propriedade plena. Esta circunstância é inconciliável com a qualidade de proprietário no primeiro adquirente, que não tenha registado.

O que sucede na realidade é o seguinte: os factos translativos de direitos reais, quando não publicados, isto é, meramente consensuais, transferem uma série de poderes, que pertencem ao conteúdo do direito de propriedade. Este conteúdo pode considerar-se dividido em poderes de gozo, exercidos directa ou indirectamente sobre a coisa⁽¹⁾, e poderes de disposição⁽²⁾.

Ora bem, no exemplo já dado de alienação sucessiva a pessoas diferentes da mesma coisa⁽³⁾, *A* transfere consensualmente a *B* os poderes de gozo sobre a coisa, mais os poderes de disposição, mas estes com a reserva de o alienante conservar também cumulativamente tais poderes. Quando *A* vende novamente a coisa a *C*, fá-lo, na medida em que lhe ficaram reservados tais poderes de disposição. *C* adquire esses poderes, ainda sob reserva dos poderes de disposição de *A* continua a

aquisição a *non domino* pelo segundo adquirente de sucessiva alienação pela mesma pessoa. A tese não subsiste se notarmos que os vícios dos proprietários, de que o adquirente segundo o registo é successor, se transmitem aos actos posteriores e lhe podem ser opostos.

(1) — Consideramos poder de gozo cada uma das faculdades de utilização que conferem, ou tendem a conferir, vantagens de ordem económica, podendo consistir tanto no uso material da coisa, como na sua execução.

(2) — Consideramos poder de disposição aquela faculdade consistente na legitimidade para alienar.

(3) — *A*, proprietário segundo os registos, vendeu sucessivamente a *B* e *C* um mesmo prédio e nenhum dos adquirentes registou o facto.

manter, não recebendo porém quaisquer poderes de gozo que ficaram pertencendo integralmente a *B*.

Aquilo que era o direito de propriedade sobre a coisa ficou pois cindido: os poderes de gozo em *B*, e os de disposição em *A*, *B* e *C* (e eventualmente em futuros adquirentes de *A* e de *C*) (1).

Esses poderes não são outros tantos direitos reais, mas sim outros tantos «átomos» dum direito real uno. Os poderes de gozo são contudo oponíveis «erga omnes», já que existe uma obrigação geral de abstenção em relação a eles (a sua lesão seja por quem for, inclusive o alienante ou o 2.º adquirente, poderá fazer incorrer em responsabilidade penal).

Mas os mesmos poderes, todos eles, mantêm uma capacidade intrínseca de expansão até ao direito real pleno donde saíram. Esta potencialidade passa a acto através do registo. Qualquer titular de algum destes poderes que promova o registo do facto de aquisição a seu favor verá o seu poder expandir-se até ao direito de propriedade plena, expansão essa que implica necessariamente a extinção de todos os poderes que com ele sejam incompatíveis. Se for *B* a registar, a expansão consistirá só no desaparecimento da reserva do alienante quanto aos poderes de transmissão, com a consequente eliminação dos poderes de disposição de *A* e daqueles que ele tenha transmitido; se for *C* a registar, a expansão será maior, incluindo também os poderes de gozo que lhe faltavam; a consequência para terceiros será a eliminação dos poderes de gozo de *B*, e dos de disposição de *A* e de quantos este tenha transmitido.

Centralizado novamente numa só pessoa (o titular registral) o direito de propriedade, poderá iniciar-se novo processo de cisão e de expansão, e assim sucessivamente.

Esta explicação permite verificar o paralelismo de actualização do registo quanto aos factos e quanto aos direitos: quanto

(1) — Por isso, o verdadeiro sentido duma sentença declarativa sobre a situação de *B* em relação ao prédio não é que ele seja seu proprietário, mas que tenha os poderes de gozo e poderes de disposição, cumulativamente com *A* e aqueles a quem este os tenha alienado.

aos factos, torna-os de inoponíveis em oponíveis; quanto aos direitos transforma simples poderes expansivos em direitos absolutos. O facto inoponível cria o poder limitado; o facto oponível «erga omnes», o direito real.

A doutrina tem posto o problema só quanto ao direito de propriedade, mas esta construção aplica-se também aos direitos reais menores: as primeiras alienações «solo consensu» são alienações dos poderes de gozo e de disposição, com reserva de o alienante fazer futuras alienações do poder de disposição. O registo provoca a expansão desses poderes até à plenitude do respectivo direito real.

Reconhecemos o insólito da construção. Mas parece ser esta mesma que se impõe em face da lei. O registo é, de algum modo, elemento perturbador do mecanismo da constituição dos direitos reais, tal como é em regra apresentado.

CAPITULO VI

EFICÁCIA ABSOLUTA

74. Publicidade constitutiva e publicidade essencial; publicidade de eficácia absoluta
75. A publicidade de eficácia absoluta no direito português
76. Se o registo predial obrigatório é registo de eficácia absoluta
77. Conclusões sobre a publicidade de eficácia absoluta

74. Publicidade constitutiva e publicidade essencial; publicidade de eficácia absoluta

Vimos que para a maioria dos autores, e é essa a terminologia que temos adoptado, a publicidade é constitutiva, quando seja requisito do facto publicado, sem a qual ele não produz quaisquer efeitos.

Para outros (Pugliati, Gentile, Pavone La Rosa) sempre que a publicidade seja necessária para a produção de determinados efeitos, os quais não existirão sem tal requisito, ela é constitutiva.

Para a primeira orientação, o carácter constitutivo da publicidade surgiria quando ela fosse concausa da produção de *todos os efeitos* do facto, da sua plena eficácia; para a segunda orientação, tal qualificação ser-lhe-ia de atribuir sempre que ela fosse concausa da produção de *quaisquer efeitos* do facto. No primeiro caso, opor-se-ia à declarativa (requisito de oponibilidade), no segundo, à não-necessária ou publicidade-notícia.

Para os escritores defensores da segunda aceção de publicidade constitutiva, ela poderia ser ainda parcialmente constitutiva ou absolutamente constitutiva, ou *essencial*, desempenhando a primeira uma função de coligação com outra «fattispecie» (a do facto), e a segunda, a de integração dentro duma «fattispecie» (facto+publicidade) (1).

Ambos os entendimentos são sustentáveis dentro das respectivas construções, mas a terminologia é susceptível de criar confusões sobre os conceitos. A publicidade chamada essencial poderia parecer que arrastaria consigo a sua inclusão como

(1) — Pugliati, ob. cit., págs. 429 e 432.

elemento (formal) do próprio facto. É certo que não é esse o seu alcance num sistema como o de Pugliati, mas a expressão foi também usada por quem via tal forma de publicidade como elemento intrínseco (formal) do próprio acto (por ex: Pavone La Rosa).

A publicidade chamada constitutiva, segundo o entendimento comum, provocaria o equívoco de entender que ela funcionasse como elemento de constituição do próprio facto (e o afastamento da tese da publicidade como forma desaconselha a terminologia que para aí possa tender) ou da constituição do direito de que o facto publicado é causa (e também já mostrámos que, mesmo neste caso, o direito preexistiu à publicidade, embora desprovido absolutamente de eficácia).

Não admira, aliás, que a expressão sugira qualquer destes conceitos, porquanto alguns deles andam normalmente ligados aos autores que a utilizam.

Temos vindo, na sequência da nossa exposição, a estabelecer a destriça fundamental dos tipos de publicidade quanto aos efeitos, conforme os factos que lhes estão sujeitos produzem, sem publicidade, eficácia relativa (em relação às partes e pessoas às partes assimiladas) ou eficácia nula (com exclusão das próprias partes).

O acto sujeito a registo e não registado ou é acto plenamente eficaz (e então a função da publicidade é simplesmente dar notícia do facto, sem contender com os seus efeitos), ou é ineficaz — absolutamente ineficaz (publicidade chamada constitutiva ou essencial) ou relativamente ineficaz (publicidade chamada declarativa ou parcialmente constitutiva). Excluída por agora a publicidade-notícia, o registo opera, na primeira hipótese, a passagem da ineficácia total à eficácia total, e, no segundo caso, a passagem da ineficácia parcial (ou eficácia parcial) à eficácia total.

A distinção resulta assim dos efeitos da publicidade, ou seja da sua falta, já que, positivamente, como se fez notar, o efeito da publicidade é a plena eficácia dos actos jurídicos que lhe estão sujeitos.

Por isso, a terminologia exacta seria: *publicidade de eficácia absoluta*, isto é, que se insere no processo de produção de todos os efeitos, e *publicidade de eficácia relativa*, isto é, que se insere no processo de produção de alguns efeitos (oponibilidade). Sincopando as expressões, embora com risco de as tornar também ambíguas, teremos *publicidade absoluta* e *publicidade relativa*.

Contudo, e na sequência da orientação apriorística que atrás tomámos (n.º 39) não deixaremos de usar, ainda que sabendo da imprecisão de termos, *publicidade declarativa* e *publicidade constitutiva*, por ser terminologia já com foros de direitos adquiridos.

75. A publicidade de eficácia absoluta no direito português

A publicidade absoluta surge, em regra, nos estádios mais adiantados da evolução dos sistemas registrais. No direito português, o processo está ainda longe da plena maturidade, pelo que são excepcionais os casos de publicidade com eficácia absoluta.

a) *Registo de hipoteca*

No registo de direitos imobiliários, os sistemas germânicos opõem-se aos latinos, como vimos, pelo carácter constitutivo dos primeiros e pelo carácter declarativo dos segundos.

Em Portugal, à parte uma experiência legislativa, que durou de Setembro de 1928 a Julho de 1929⁽¹⁾, a orientação foi sempre a eficácia meramente declarativa do registo predial. A primeira excepção aberta é a do art. 6.º, n.º 2, do Cód. do Registo Predial de 1959, segundo o qual a eficácia dos factos constitutivos de hipoteca está dependente do registo, mesmo para a invocabilidade entre as próprias partes, seus herdeiros ou representantes.

O sentido jurídico deste preceito não levanta particulares dificuldades: sem estar efectuado o registo respectivo, o

(1) — E ainda na vigência do Reg. Reg. Pred. de 1863.

facto jurídico constitutivo da hipoteca não produz quaisquer efeitos, sendo absolutamente ineficaz o direito real nascido daquele facto. O seu alcance melhor ressaltará da comparação com o regime vigente antes do actual Código:

Antes de 1 de Janeiro de 1960, uma hipoteca não registada poderia ser invocada pelo credor, que adquiria «solo consensu» poderes de gozo e de disposição paralelos aos do adquirente do direito de propriedade, não registado. Poderia pois fazer penhorar o prédio para pagamento do seu crédito, independentemente da faculdade em regra concedida ao devedor da escolha dos bens a executar (Cód. Processo Civil, art. 835.º), desde que não houvesse conflito com outros credores. Tinha ainda a possibilidade de transmitir esse mesmo direito a outrem, que, por sua vez, o poderia invocar perante o devedor. Gozaria também do regime do art. 901.º, do Cód. Civil, tornando-se imediatamente exigível o seu crédito, no caso de diminuição do valor do prédio, a que se não tenha seguido um reforço de hipoteca. Mais: no caso de morte do devedor, transferindo-se o prédio hipotecado para um só herdeiro, o credor poderia exigir a dívida só a ele também, e proceder à execução sobre o prédio, no caso da falta de pagamento⁽¹⁾. Contudo, o principal poder concedido ao credor hipotecário com o seu direito registado (a preferência em relação aos outros credores) não lhe assistiria, já que, por ser o seu direito inoponível a terceiros, seria para com eles credor quirografário.

Desde a vigência do actual Cód. Registo Predial, o credor hipotecário não-registral não poderá fazer executar o prédio objecto da hipoteca, aparecendo perante o devedor como qualquer outro credor comum. Não poderá ainda valer-se da faculdade do art. 864.º, n.º 1, b), do Cód. Processo Civil e portanto concorrer na execução promovida por outrem, o que seria admissível num regime declarativo, desde que não houvesse prejuízo de terceiros. Não gozará igualmente de todas as outras faculdades invocáveis contra o devedor ou seus sucessores.

Contudo, no essencial, a preferência relativa aos outros

(1) — Cfr. L. Coviello, ob. cit., págs. 37/8 e 479.

credores no pagamento em caso de execução, que serve de elemento definidor do próprio direito (Cód. Civil, art. 888.º), num sistema declarativo ou num constitutivo, não diferem entre si. Na verdade, a defesa dos interesses de terceiros está assegurada tanto por um como por outro dos regimes, desde que cumpram o ónus do registo. O credor hipotecário com o seu crédito registado está, na legislação vigente, tão seguro do seu crédito e da prevalência sobre outros possíveis não registados, como estava já no tempo da legislação anterior.

Por quê então a alteração? Que vantagens possui o registo de eficácia absoluta sobre o registo de eficácia relativa, em matéria de hipoteca?

A possibilidade de invocar o facto perante o devedor e seus sucessores fornecia ainda, como vimos, algumas vantagens ao credor, o qual, descurando a importância da ineficácia em relação a terceiros ou desconhecendo o perfeito alcance desse limite, poderia ser levado, por incúria ou ignorância, a não realizar o registo, ficando assim sujeito à surpresa de ver o seu direito (potencial) perder toda a eficácia perante um direito posterior registado anteriormente. O regime actual, tornando o registo indispensável para a produção de quaisquer efeitos, impõe que ao facto constitutivo de hipoteca se siga sempre a publicidade correspondente.

Por outro lado, a falta efectiva de registo constitui um incentivo à fraude, na medida em que anima o devedor à constituição sucessiva de mais do que uma hipoteca sobre o mesmo prédio, por dívidas que ultrapassem o valor real do objecto.

A segurança suplementar que o sistema constitutivo vem, na prática, dar aos credores hipotecários é factor (ou pode sê-lo) de alargamento do crédito predial, com os correspondentes benefícios na economia em geral.

A publicidade absoluta, enquanto tal, não é portanto instituto especificamente destinado à protecção de terceiros, mas à segurança dos próprios contraentes. Os interesses a cujo serviço se põe (segurança e combate à fraude) são, de modo mais imediato, interesses de ordem pública.

Quanto à caracterização da situação jurídica das partes, antes do registo constitutivo, mas após a celebração do acto, nada ocorre acrescentar ao que já atrás ficou dito (págs. 209 e 210).

À guisa de resumo e conclusão, apenas se aditará que existe nesse estádio preliminar uma faculdade de tornar plenamente eficaz o facto válidamente constituído⁽¹⁾.

b) *Registo civil*

O registo é requisito absoluto de invocabilidade dos factos do estado civil, que devam obrigatoriamente ser publicados (Cód. Registo Civil, art. 3.º). Quanto à sua eficácia, não há também pois que distinguir entre oponibilidade e eficácia para com o próprio titular do estado civil respectivo. A ineficácia é absoluta em relação a todos, antes do registo.

Este regime de ineficácia absoluta na falta de publicidade, que parece ser o mais rígido de quantos existem no nosso direito, sofre contudo fortes limitações no seu alcance, por duas ordens de razões: por um lado, a eficácia intrínseca dos próprios factos pode, em circunstâncias especiais, emergir dos subterrâneos da vida jurídica para a superfície visível, reagindo tais factos sobre a ordem jurídica, independentemente do registo (assim, o casamento anterior não dissolvido e não transcrito como impedimento de matrimónio ulterior); por outro lado, a regra, que neste campo domina, da retroactividade dos efeitos do registo, a qual se compreende, como explicámos, pela prevalência dos direitos pessoais sobre os patrimoniais, atenua fortemente aquela rigidez.

Uma vez mais a publicidade de eficácia absoluta não se baseia na necessidade de protecção de terceiros, que seria assegurada pela simples publicidade declarativa. A causa há-de encontrar-se no forte estímulo que assim é dado ao impulso

(1) — Para Rubino, «L'ipoteca immobiliare e mobiliare», vol. XIX do «Trattato di diritto civile e commerciale diretto dai professori Antonio Cicu e Francesco Messineo», pág. 229, haveria um «direito pessoal à hipoteca», ou «um direito a adquirir a hipoteca». Segundo o mesmo autor, é essa a opinião comum. Loc. cit., nota (10).

registral dos interessados, de modo a obter uma correspondência em princípio perfeita entre as realidades registral e extra-registral, que nesta matéria do estado civil tem uma importante função pública. Pela mesma razão, e em absoluta congruência, se explica o monopólio dos registos para a prova do estado civil (art. 5.º) e o exclusivo das acções de registo para ilidir essa mesma prova (art. 4.º).

c) *Registo de direitos de inovação de propriedade industrial*

Em relação aos direitos privativos de propriedade industrial, enquanto direitos primários ou originais, isto é, quando sejam considerados antes duma sua transmissão, não faz sentido uma distinção entre eficácia em relação a terceiros e eficácia absoluta. De facto, nascendo eles independentemente de negócio jurídico e tendo a sua relevância coincidente com a eficácia «erga omnes», antes do registo, ou são já plenamente eficazes ou não têm qualquer eficácia. Não se poderá, neste campo, considerar uma publicidade como requisito de oponibilidade, mas tão somente publicidade constitutiva ou mera publicidade-notícia.

Necessário é que se distinga nos direitos privativos de propriedade industrial aqueles que produzem um efeito e têm uma finalidade de individualização, para os quais o registo não produz eficácia específica, mas sim de simples notícia, daqueles outros que consistem numa inovação ou criação de algum meio de produção ou modelo industrial⁽¹⁾. Para estes, o registo funciona como meio de publicidade constitutiva. No nosso direito positivo, é esse o caso da patente de invenção e do depósito de modelos de utilidade ou desenho industrial.

Històricamente, para o nascimento de tais direitos impugna-se uma intervenção estadual, que tinha o sentido de autêntica concessão⁽²⁾. A função de administração de direito pri-

(1) — Cfr. Paul Roubier, «Le droit de la propriété industrielle», págs. 15/9.

(2) — F. Ferrara j., ob. cit., pág. 308.

vado não se dirigia a dar forma legal e autenticidade (como sucede com o notariado), nem mesmo a atribuir eficácia, através do conhecimento público (como na generalidade dos meios publicitários), mas era constitutivo da própria formação do direito. Reconhecido porém que os direitos privativos não poderiam estar dependentes, em regra, de razões de oportunidade, mas que se impunham por força da protecção aos frutos do trabalho humano, desde que ligado a uma actividade lícita, o Estado trocou a sua intervenção de concessão por uma de simples controle (princípio de legalidade) dos requisitos indispensáveis à sua existência. A publicidade constitutiva tem nesta matéria uma característica própria — não se trata de eficácia dum facto, mas da formação do próprio direito. Antes do registo, existe apenas um direito moral, que ao seu autor cabe como consequência necessária e pessoal do seu labor intelectual; o direito privativo como tal, que é direito de exploração exclusiva⁽¹⁾, só existe após o registo. Autêntica publicidade constitutiva, mais do que concessora de eficácia absoluta a um facto existente e válido, como nos casos anteriormente referidos, é geradora do próprio direito.

A demonstração legal de que seja este o regime de direito português implicaria a análise pormenorizada do sistema de propriedade industrial, o que está para além do alcance deste trabalho: dir-se-á em resumo, porém, que é esta a consequência necessária de duas observações — positivamente, a necessidade de patente ou depósito para que seja possível a exploração em exclusivo das respectivas criações; negativamente, a falta de protecção legal de invenções não registadas.

Assimilável a este regime, é o de registo das marcas industriais. Podemos considerá-lo também como publicidade constitutiva, na medida em que antes do registo, não existe um verdadeiro direito, já que se não verifica uma protecção do uso de facto. Contudo, o regime tem o seu quê de híbrido, que foge aos quadros normais da técnica registral regular, visto que se admite um certo prazo para que se façam valer situações de uso de facto de marca não registada (Cód. Propriedade

(1) — Cfr. Paul Roubier, *ob. cit.*, págs. 86/8.

Industrial, art. 85.º) e ainda a protecção da chamada «marca notória» desde a petição do registo, mas antes da decisão de admissibilidade (art. 95.º e § único).

76. Se o registo predial obrigatório é registo de eficácia absoluta

Como vimos no início desta II Parte, existem no direito português actual dois regimes de registo predial: o registo obrigatório, vigente nos concelhos onde existe já cadastro geométrico da propriedade, e o registo facultativo, vigente nos restantes concelhos. Dissemos então também que, no primeiro regime, a falta de registo dos factos a eles sujeitos implicava para as partes sanções de carácter penal. Foi com base na existência ou inexistência de sanções deste tipo que, mais adiante, distinguimos, em termos gerais, o registo obrigatório do facultativo.

Existem, para o caso do registo predial obrigatório, duas disposições legais em face das quais se poderá hesitar sobre se ele é declarativo ou constitutivo, se é requisito de eficácia relativa ou absoluta.

Segundo o art. 25.º do Cód. Registo Predial, «não terão seguimento, após os articulados, as acções que se fundem em direitos sobre bens imóveis sujeitos a registo obrigatório, sem que se junte ao processo documento comprovativo do respectivo registo» (n.º 1). São excepções ao princípio «os casos em que o direito ao registo depende da procedência da acção» (n.º 2) e as «acções sujeitas a registo» (n.º 3) (1).

Numa análise superficial, poder-se-ia daqui deduzir que o registo predial obrigatório era constitutivo, já que, sem ele, o adquirente de um direito não poderá fazê-lo prevalecer em juízo, mesmo contra o alienante, se o facto não tiver sido registado. A ineficácia resultante da falta de registo estender-se-ia pois às próprias partes.

Por outro lado, o art. 71.º do Código do Notariado faz depender a celebração de instrumentos referentes a factos

(1) — De verdade, só o caso do n.º 3 é autêntica excepção, porque o do n.º 2 era imposto pela própria lógica.

sujeitos a registo predial obrigatório da prova prévia de duas circunstâncias: 1.^a) Que o prédio em causa esteja descrito na conservatória competente e conste de matriz predial⁽¹⁾; 2.^a) Que, segundo o registo predial, o direito transmitido ou a propriedade do prédio sobre o qual se constitui encargo pertençam a quem no acto surge como seu titular⁽²⁾. A exigência não se estende em termos tão rigorosos aos testamentos (art. 74.^o).

Concluir-se-ia daqui que, neste regime, a falta de registo paralisaria absolutamente a eficácia do facto, na medida em que aquele poder de disposição que vimos ser característico dos titulares de direitos não registados, e portanto sempre existente numa publicidade declarativa, não nasceria antes do registo.

E, contudo, entendemos que o registo predial obrigatório se inclui ainda no âmbito da publicidade declarativa, pelas razões que seguidamente alinhamos:

1.^o — O art. 25.^o do Cód. Registo Predial não importa a ineficácia absoluta de actos não registados: a improcedência da acção não significa que o acto não seja eficaz «inter partes» — o juiz não diz «é ineficaz», mas sim «abstenho-me de conhecer do fundo da questão». Punhamos um exemplo: *A* vende a *B* um prédio, sem se efectuar o registo (por hipótese, obrigatório). Por qualquer motivo, fundado ou infundado, *A* propõe contra *B* uma acção de reivindicação daquele mesmo prédio⁽³⁾. Findos os articulados, não se juntam documentos comprovativos do registo, que não se tinha efectuado. O juiz abstem-se, portanto, de conhecer da causa. Contudo, se o facto é válido, será também eficaz entre *A* e *B*. E dizemos que o é, porquanto

(1) — Ou a prova de que se requereu a inscrição na matriz de prédio omisso.

(2) — As excepções ao princípio impõem-se pela lógica: instrumentos de justificação notarial respeitantes a prédios não descritos (n.^o 3) e «actos de partilha, transmissão de direitos ou de constituição de encargos outorgados pelos titulares dos bens partilhados, transmitidos ou onerados no próprio instrumento de aquisição» (n.^o 4).

(3) — A situação é idêntica se é *A* quem propõe a acção de reivindicação.

não poderá deixar se se entender que *A* não poderá usar da coisa, cometendo mesmo crime de furto ou dano (satisfeitos os demais requisitos) se retirar frutos do prédio ou se lhe causar prejuízos; e ainda que, se *A* alienar posteriormente o prédio a *C*, que registre a transmissão, cometerá crime de burla e deverá indemnizar *B* pela evicção. Se o facto fosse ineficaz também «inter partes», os efeitos da transmissão estariam absolutamente paralizados e tudo se passaria como se o acto não tivesse sido praticado — *A* poderia usar o prédio e aliená-lo livremente sem quaisquer sanções.

2.º — Para promover o registo obrigatório concede a lei um prazo (90 dias — art. 15.º). Se o registo fosse constitutivo, os efeitos, mesmo «inter partes», só nasceriam após o registo e portanto o cumprimento integral da lei não afastaria a ineficácia absoluta do facto até à realização do registo. Só haveria uma forma de tornar o acto eficaz «inter partes» desde o início — era registá-lo imediatamente após a sua celebração, o que é algo mais do que a lei exige.

3.º) — Sendo o registo predial de natureza patrimonial e dentro duma lógica de eficácia absoluta, o registo obrigatório, se fosse constitutivo, não produziria efeitos «inter partes», como não os produz para com terceiros, a não ser desde a data do registo, não actuando retroactivamente. Ora não poderá deixar de se entender que, para efeitos do art. 25.º interessa que o registo tenha sido efectuado e não quando tenha sido efectuado, se o conflito não for com terceiros. No exemplo dado atrás, se a transmissão de *A* a *B* foi registada mesmo depois de proposta a acção, o juiz conhecerá do fundo da questão e, se o acto é em si válido e eficaz, considerará improcedente a acção se ela foi proposta por *A*, e procedente, se é *B*, quem reivindica o prédio.

4.º) — Também o art. 71.º do Cód. do Notariado não impõe por si só que o registo predial obrigatório tenha eficácia absoluta. Basta observar que aquelas exigências não abrangem os testamentos, o que levaria a considerar que o registo fosse ora declarativo ora constitutivo, conforme o título gerador do direito fosse um testamento ou outro qualquer facto. Inde-

pendentemente de tal consideração, para a ineficácia absoluta da falta de registo predial obrigatório havia de se entender que os instrumentos celebrados pelo notário sem a observância do art. 71.º seriam nulos. Ora uma tal nulidade não se refere nos respectivos preceitos reguladores (Cód., arts. 82.º a 85.º). O art. 71.º estabelece pois uma obrigação para o funcionário e um fundamento de recusa da celebração do acto; mas, se ele for realmente lavrado, as sanções não recaem sobre o acto, nem sobre as partes, e sim tão somente sobre o notário, que não cumpriu cabalmente o seu dever.

5.º — Os preceitos reguladores dos efeitos do registo (arts. 6.º e 7.º) estão colocados no Código numa secção denominada «Princípios gerais», de tal modo que nada leva a crer que não sejam aplicáveis também ao registo obrigatório. Para este regulam pois também aqueles artigos — o facto não registado é eficaz «inter partes» (art. 6.º, n.º 1) e inoponível a terceiros (art. 7.º, n.º 1).

6.º — Finalmente, não foi intenção do legislador dar força constitutiva ao registo obrigatório. Lê-se no Relatório do Código: quanto aos efeitos do registo, «a orientação que tem prevalecido na legislação nacional é, como vimos, a que atribui ao registo função meramente declarativa. O novo código não se afasta desse regime». Logo de seguida se refere a excepção ao mesmo regime — e só se indica o caso da constituição da hipoteca.

Em resumo: o registo predial obrigatório possui também eficácia declarativa, como o facultativo. Sucede porém que o legislador, desejoso de encaminhar decisivamente os interessados ao registo, não se satisfaz neste caso, como fez, por exemplo, no registo de sociedades comerciais, com as sanções penais; foi mais longe, criando desvantagens suplementares a quem não regista e sérios obstáculos para a efectivação de direitos derivados de factos não registados. Contudo, a característica essencial da obrigatoriedade não deixa de ser a sanção penal, nem as prescrições suplementares chegam para fazer do registo requisito absoluto de eficácia.

77. Conclusões sobre a publicidade de eficácia absoluta

No nosso direito, temos que distinguir duas zonas para a publicidade chamada constitutiva: para o registo civil e registo de hipoteca, trata-se de publicidade de eficácia absoluta, naqueles precisos termos que acima ficaram definidos — facto jurídico verdadeiro ou válido, mas desprovido de qualquer eficácia, a qual lhe é concedida pelo registo; porém, para o registo de direitos privativos da propriedade industrial (direitos primários de invenção), o fenómeno consiste numa perfeita constituição do direito, o qual nasce com a publicidade. Em qualquer dos casos, antes do registo existe uma ineficácia absoluta em sentido lato, que na última hipótese é inexistência do direito.

Encontrámos porém um elemento negativo a ligar ambos os casos: a publicidade, nesta sua forma, não se justifica pela protecção de terceiros. Não queremos significar que não realize a protecção de terceiros, mas fá-lo enquanto a ininvocabilidade absoluta inclui em si uma inoponibilidade. Tudo quanto há a mais (a ineficácia quanto ao sujeito ou às partes, ou a inexistência do direito) tem a sua razão de ser em interesses de ordem geral que não se identificam com os princípios da boa fé e a necessidade de conhecimento da existência e validade desse mesmo facto para quem possa por ele ser afectado.

Por isso mesmo, não se pode aqui considerar o conhecimento efectivo de terceiros como equivalente à publicidade. De facto, tal não se compreenderia se tivermos em conta que a ininvocabilidade se estende às próprias partes ou sujeitos, que do facto têm, em princípio, conhecimento⁽¹⁾. A indagação psicológica sobre a má fé de terceiros sobrepõe-se a correspondência entre a realidade e o registo.

(1) — Esse conhecimento pode não existir quanto a certos factos naturais (filiação) ou a algumas circunstâncias deles (nascimento); e ainda quanto a actos jurídicos praticados através de representante ou mandatário.

CAPITULO VII

FÉ PÚBLICA REGISTRAL

78. Presunção de integralidade e exactidão de que gozam os registos públicos
79. Sentido positivo da fé pública registral
80. Condições de aplicação
81. A fé pública no direito português

78. Presunção de integralidade e exactidão de que gozam os registos públicos

As divergências entre a realidade extra-registral e a realidade tabular não derivam apenas de não serem levados a registo todos os factos a eles sujeitos. A causa do desfazamento pode ser a contrária a esta: constarem dos registos factos nulos, ou factos cu direitos que de verdade não existem. A consequência mais importante da falta de publicidade — já o vimos — é a ineficácia (relativa ou absoluta) dos factos não registados. Debruçamo-nos agora sobre o problema de saber quais são os efeitos do registo de objectos inexistentes ou nulos, qual o regime aplicável à inexactidão tabular.

Três sistemas podem ser seguidos quanto à divergência entre registo e realidade.

1) Prevalência absoluta da realidade, isto é, absoluta ineficácia da publicidade de factos nulos ou inexistentes;

2) Prevalência absoluta da situação registral sobre a não-registral, ou seja, a inadmissibilidade total de prova de que os factos não correspondem realmente àqueles que os registos dão a conhecer;

3) Presunção de verdade e legalidade das situações registraes, presunção essa que cederá perante a demonstração da inexactidão dos registos, com a sua consequente rectificação⁽¹⁾.

De quanto escrevemos a propósito do princípio da legalidade, pode concluir-se que o último sistema é aquele que vigora na quase generalidade das ordens jurídicas, e é designadamente o sistema do direito português.

(1) — Casso Romero, ob. cit., págs. 144/5.

A unidade de regime quanto à presunção de existência e legalidade das situações registraes e à possibilidade de rectificação dos registos públicos não impõe contudo unidade de regime quanto às consequências da divergência até que a rectificação se processe. As ordens jurídicas positivas diferem largamente entre si neste aspecto.

De facto, a presunção de verdade e legalidade concedida aos registos implica duas consequências de alcance muito diferente. Por um lado, existe a presunção de que o registo é *integral*, isto é, que nada existe para além dele; por outro lado, que é *exacto*, isto é, conforme com a realidade extra-registral⁽¹⁾. Esta dupla presunção é aquilo a que se tem chamado na doutrina *fé pública registral*, a qual possui portanto um aspecto negativo (integralidade) e um aspecto positivo (exactidão)⁽²⁾.

Ora, se o princípio negativo encontra defesa geral na doutrina e apoio em toda legislação que se afasta duma mera publicidade-notícia, já que à falta de publicidade se alia uma ineficácia pelo menos em relação a terceiros, já o princípio positivo nem sempre se considera como desejável em teoria e raramente encontra base na lei. Existe como que uma certa repugnância em admitir que possua efeitos um acto, que, se não é nulo em si, constitui a transmissão cognitiva de acto nulo ou inexistente, relutância pois em conferir eficácia ao que assenta em algo que não existe ou não existe válidamente. Se a publicidade é forma de factos, ou meio de conhecimento deles, ou elemento de «*fattispecie*» complexa de que o facto faz parte, ou condição desse facto, como pode, por si só, sem o facto em vista do qual existe, produzir quaisquer efeitos?

Por isso, se o aspecto positivo da fé pública registral é largamente admitido pela doutrina alemã e espanhola sobre o

(1) — É comum na doutrina espanhola a concessão destes dois aspectos à presunção registral. Ofr. González y Martínez, ob. cit., pág. 159; Casso Romero, ob. cit., pág. 119; Cossio y Corral, ob. cit., pág. 111.

(2) — Sobre os aspectos positivo e negativo da fé pública registral, González y Martínez, loc. cit.; Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 168; Langle y Rubio, ob. cit., págs. 890/1.

registo predial⁽¹⁾, maiores são já as dúvidas para os comerciantes em geral⁽²⁾, enquanto que os autores italianos que focaram a publicidade em geral ou a «trascrizione immobiliare» em particular lhe não fazem referência⁽³⁾.

79. Sentido positivo da fé pública registral

A expressão «fé pública registral» está consagrada na doutrina que a utiliza para designar por excelência o seu aspecto positivo. É neste sentido que a empregaremos também, quando outra precisão se lhe não der.

Diz-se pois que um sistema registral é dotado de fé pública, sempre que a publicação de um facto inexistente ou nulo é por si só capaz de produzir efeitos, os quais consistirão na invocabilidade do facto registado.

A fé pública registral distingue-se claramente da chamada publicidade sanante. Esta produz a convalidação de todos ou de alguns dos vícios, eliminando ou atenuando a divergência com a realidade na medida em que transforma a própria realidade extra-registral. Pelo contrário, com a fé pública registral nenhum vício se sana, nem se produz qualquer aproximação entre registo e realidade. O que se atenua são os efeitos duma divergência, quando ela ganhar relevo com a rectificação. A publicidade sanante é remédio para os vícios, a fé pública remédio para os prejuízos.

As partes ou sujeitos do facto não beneficiam pois com esta presunção, destinada à protecção da boa fé de terceiros. A invocabilidade do facto registado consiste concretamente na invocabilidade por terceiros. Em consequência, estes usarão da fé

(¹) — Nussbaum, ob. cit., págs. 40/5; e todos os hipotecaristas espanhóis que têm vindo a ser citados.

(²) — Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 168/191; Ghidini, ob. cit., pág. 54/56. Contra a admissibilidade legal da fé pública registral (positiva) no registo comercial espanhol, Langle y Rubio, ob. cit., pág. 891.

(³) — Assim em todas as obras consultadas. F. S. Gentile, ob. cit., pág. 630, diz expressamente: «Se o acto é inexistente ou nulo, nenhuma eficácia lhe acrescenta o registo».

pública registral, na medida em que sejam beneficiados, podendo optar pela invocação da realidade extra-registral, se ela lhes for mais favorável, e se desta alternativa não resultar prejuízos para outros terceiros.

A publicidade constitutiva também beneficia da fé pública, na medida em que se contém em si um efeito de oponibilidade.

A divergência entre a realidade e o registo, por defeito da primeira, tanto pode ser inicial como superveniente. Porém só se verificará posteriormente ao registo, por vir a ser declarado nulo o acto jurídico. Quando se trata antes de inexistência superveniente, isso quer dizer que o facto inicial foi alterado por outro que o modificou ou extinguiu, e então não se porá a questão da fé pública registral (positiva), mas da inoponibilidade do acto não registado⁽¹⁾.

A fé pública registral só é atribuída aos próprios factos que foram registados e não a quaisquer outros de que aqueles dependam necessariamente, mas que não sejam eles próprios objecto de registo⁽²⁾.

Assim, se o cessionário de crédito hipotecário nulo, mas registado, regista o seu direito antes da anulação do facto, poderá beneficiar da fé pública registral enquanto a nulidade se referir ao direito real de hipoteca, mas não assim se viciar o próprio negócio obrigacional. Nem tão pouco é concedida às qualidades pessoais que constam dos assentos como seu requisito, mas cuja publicação se não insira dentro da função do respectivo registo⁽³⁾. Assim, a maioria constante erradamente da matrícula de comerciante em nada poderá beneficiar terceiro que com ele contrate fora da influência de tal qualidade nas relações jurídicas comerciais, visto que a atribuição em geral de fé pública sobre essa qualidade só poderá resultar do registo do estado civil.

(1) — Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 169.

(2) — Cfr. González y Martínez, ob. cit., pág. 162; Cossio y Corral, ob. cit., págs. 117/121.

(3) — Cfr. Cossio y Corral, ob. cit., pág. 114.

80. Condições de aplicação

À existência dum registo de facto nulo ou inexistente não se segue necessariamente, mesmo em tese geral, a sua invocabilidade por terceiro. Duas condições se exigem que se engrenam na própria fundamentação e função da fé pública registral.

A primeira, de ordem objectiva, consiste na capacidade do registo para criar seriamente em terceiros a confiança na veracidade e legalidade do assento, isto é, que o registo não seja evidentemente nulo. Portanto, se este é contraditório nos seus termos, ou se dá a conhecer elementos suficientes para concluir pela sua nulidade, deixa de existir razão para uma protecção de terceiros, que não poderão chegar a fazer nascer em si alguma legítima expectativa⁽¹⁾.

A segunda condição, de natureza subjectiva, impõe a boa fé de quem pretende invocar o registo nulo. Se se conhece a realidade extra-registral, sabendo que o facto tal como emerge do registo é falso ou que possui algum vício ou condição absolutamente paralisante da sua eficácia, cessa igualmente a causa da fé pública registral. A sua actuação, existindo má fé, faria nascer benefícios injustificados, em vez de evitar prejuízos.

Para além destes dois requisitos apresentados unânimeamente por quem aborda o problema, outros há que são por vezes também referidos. A lei hipotecária espanhola exige expressamente que só possa invocar a fé pública quem tenha adquirido direito de titular segundo o registo, de boa fé e a título oneroso, e que tenha registado o seu direito⁽²⁾.

A principal dificuldade que nesta matéria pode surgir é a de saber se é condição para o regime de fé pública registral (positiva) a culpa do titular segundo o registo.

O problema liga-se com o próprio fundamento da fé pública registral. Ainda que sejam variadas as teorias a esse respeito, podemos agrupá-las em volta de dois pólos fundamentais:

Para uns, a invocabilidade dos factos nulos por terceiro

(1) — Segundo o Cód. Reg. Civil, estes são fundamentos da própria inexistência jurídica do registo (Cfr. art. 93.º, n.º 1, a)).

(2) — Ver Cossío y Corral, ob. cit., págs. 130/4.

baseia-se na responsabilidade, assumida perante a generalidade das pessoas, pela veracidade e legalidade das declarações feitas perante o registo. Tal responsabilidade exigiria pois a existência de culpa no declarante, ou, pelo menos, dum nexo de causalidade entre a declaração e o registo, que existiria mesmo que houvesse um erro desculpável⁽¹⁾.

Para outros, a fé pública registral deriva das próprias características do registo público, o qual concederia aos factos publicados uma aparência de serem verdadeiros e válidos, ou noutra terminologia, estabeleceria uma presunção de exactidão. Para as construções deste tipo, não haveria que falar em responsabilidade de quem tomou a iniciativa do registo, mas sim da confiança nascida para terceiros àcerca das situações tabulares⁽²⁾.

O primeiro entendimento parece-nos inexacto. A fé pública registral funcionaria apenas quando existisse conexão entre a declaração do particular e a inexactidão registral, excluindo do seu campo de aplicação todos os registos officiosos e aqueles em que a divergência proviesse de negligência ou erro do oficial público. Uma tal limitação deixaria sem protecção os terceiros de boa fé perante um grande número de situações e frustraria afinal a confiança que o sistema registral pretende criar. Ela só será de admitir se a lei positiva a estabelecer, por ser contrária à estrutura e objectivo da publicidade. Sem nos metermos a fundo na controvérsia, que obrigaria à apreciação de problemas mais gerais, como o da aparência dos factos jurídicos, julgamos que a razão está — conforme o plano em que colocámos o problema da fé pública registral — com as doutrinas que explicam o fenómeno por potencialidades próprias do registo e negamos assim que uma última condição para a aplicação do princípio — a culpa do titular segundo o registo — seja de admitir em geral.

(1) — Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 173/8.

(2) — Id., ib., págs. 178/193. Ai se esboça uma panorâmica das diversas teorias, mas julgamos que o elemento comum é o que fica apontado: justificação pela própria natureza do registo.

81. A fé pública no direito português

Tudo quanto se vem escrevendo o tem sido independentemente de saber se, e em que medida, o direito positivo português admite o princípio positivo da fé pública registral. Realmente trata-se de uma consequência que cabe perfeitamente na lógica dos sistemas registraes, mas, porque vem atribuir efeitos a factos inexistentes ou nulos, seria ousadia demasiada conceder-lhe aplicação sem uma base legal⁽¹⁾. Vamos pois proceder pela interpretação dos preceitos que ao problema se referem.

Façamos antes uma advertência: os registos juridicamente inexistentes excluem absolutamente a fé pública registral. É que então não só o acto será nulo ou inexistente, como o registo não terá existência. Do nada (facto nulo ou inexistente) mais registo (ainda que nulo) alguns efeitos se poderão tirar, se a tal obriga a justiça e a boa fé de terceiros. Mas do nada mais nada (registo inexistente), nada se poderá tirar, mesmo que haja alguma aparência de realidade.

Registos inexistentes são os referidos no art. 93.º do Cód. Registo Civil, cuja applicabilidade a todos os outros registos, feitas as consequentes reduções, já dissémos que se impõe (2)

a) *Registo predial e de propriedade literária, científica e artística*

Num e noutro caso, encontramos preceito expresso: Cód. Registo Predial, art. 83.º, e Reg. Registo Propriedade Literária, art. 65.º (applicável hoje ao registo da propriedade literária, científica e artística, por força do decreto lei n.º 13 725, art. 107.º, § 1.º). A letra dos artigos é muito semelhante, com

(1) — Não pode deixar de causar admiração que se tenha escrito a propósito do preceito correspondente ao art. 83.º do Cód. do Reg. Predial (o art. 276.º do Código de 1929) que fosse disposição desnecessária... (P. Pitta, «Anotações e comentários...» cit., págs. 367/8).

(2) — O n.º 1, a), do referido artigo contempla um caso em que não haveria fé pública registral, mesmo que não provocasse a inexistência do registo. Tal resultaria dos próprios princípios básicos do instituto.

pequenas diferenças de redacção que não correspondem a qualquer divergência de sentido. Faremos a análise da disposição do Cód. Registo Predial, para concluirmos depois por idêntico alcance da do Reg. Registo Propriedade Literária.

«A nulidade do registo ou do seu cancelamento sòmente desde a data do registo da competente acção prejudica os direitos de terceiros que ao tempo desse registo não se achavam ainda inscritos».

A primeira dificuldade é esta: qual é o âmbito da aplicação do artigo? O que se entende por nulidade do registo ou do seu cancelamento?

A colocação do artigo imediatamente a seguir ao art. 82.º (onde se estabelece que a nulidade do registo por inexactidão ou omissão de alguns dos seus requisitos só existe quando houver «incerteza sobre os sujeitos ou o objecto da relação jurídica a que o acto registado se refere, ou envolverem a possibilidade de conhecer quaisquer outros elementos fundamentais do acto inscrito ou averbado») poderia introduzir pela interpretação em rigorosa correlação com o preceito anterior. O regime de protecção dos direitos de terceiros existiria só quando a nulidade do registo resultasse das circunstâncias previstas no art. 82.º, n.º 1.º, isto é, quando se verificasse a nulidade extrínseca do registo, por certas causas: incerteza do sujeito ou objecto ou impossibilidade de conhecimento dos elementos fundamentais.

Fácilmente se poderá constatar contudo que um regime de protecção a terceiros é também aplicável aos registos que, na nomenclatura do Código, são considerados como registos errados. Basta atentar no art. 240.º, onde se determina que: «A rectificação de erros do registo não poderá prejudicar as pessoas inscritas em quaisquer outros registos que afectem o mesmo prédio e não hajam sido notificadas, nos termos previstos no art. 230.º, salvo se posteriormente nele concordarem». Isto é, quando existir desconformidade entre o conteúdo do assento e os títulos apresentados (art. 223.º), a notificação posterior, feita judicialmente, não poderá causar prejuízos a quem tenha algum direito sobre o mesmo prédio e, portanto, designada-

mente quem, de boa fé, tenha adquirido um direito de titular segundo o registo, mas que não o era segundo os documentos.

Uma interpretação possível seria que a fé pública no registo predial português só existisse pois nos casos de nulidade extrínseca do registo e ainda naqueles de nulidade intrínseca que resultassem evidentes da documentação apresentada. Para os registos errados, aplicar-se-ia o art. 240.º, para as nulidades extrínsecas previstas no art. 82.º, n.º 1, o art. 83.º.

Não entendemos que seja assim, visto que o art. 83.º se há-de considerar como abrangendo todas as causas de nulidade, quer elas provenham da legalidade na actividade registral, quer provenham da nulidade ou inexistência do próprio facto registado. Apoiamo-nos nos seguintes argumentos:

1) Se a nulidade não fosse a sanção para o registo de actos nulos, havia de se entender que tais registos eram válidos, o que é absurdo, e contende até com a possibilidade incontroversa de os rectificar, cancelar ou anular.

2) No Código do Registo Civil, de terminologia mais clara e correcta a este respeito, prevê-se como causa de nulidade do registo a sua falsidade (art. 95.º, n.º1, a), que deriva entre outros factores, da inexistência do facto registado, ou do título transcrito (art. 96.º, c) e d), assim como a falsidade do título, a qual se pode consistir na inexistência do facto constante do título (art. 97.º, e).

3) Se o art. 83.º fosse aplicável apenas aos casos do art. 82.º, n.º 1, a sua esfera de acção coincidiria com aqueles casos em que mais difícil é a existência de qualquer prejuízo de terceiro, causado pela nulidade do registo, já que sobre as incertezas da situação tabular prevista no artigo anterior não se poderá seriamente assentar uma expectativa. Não será mesmo muito fácil que as nulidades do art. 82.º, n.º 1, possam justificar um regime de fé pública (positiva), atendendo a que se não verificará em regra aquela condição objectiva da possibilidade de confiança no registo, que se entende comumente necessária para a eficácia da publicidade de actos nulos.

4) O art. 83.º refere-se, na sua letra, à nulidade do registo *ou do seu cancelamento*. Ora não se pode imaginar com

facilidade que num cancelamento existam os elementos de incerteza previstos no art. 82.º, n.º 1, já que ele se efectua em estreita ligação com o registo que cancela, donde resultará, por hipótese, a certeza sobre os elementos da situação.

5) O Cód. Registo Predial em vigor não nos diz quando seja nulo um cancelamento. Mas di-lo expressamente o Código Civil (art. 999.º):

«1.º Quando se julgar nulo ou falso o título, em virtude do qual foi feito;

2.º Quando se der erro que não possa ser emendado, ou se provar que houve fraude» (segue-se disposição idêntica à do art. 83.º do Cód. do Registo Predial).

O preceito não é absolutamente claro, mas ressalta com evidência que a nulidade do cancelamento poderá resultar da inexistência ou nulidade do facto que provocou tal cancelamento.

Ora o art. 999.º do Cód. Civil deve considerar-se em vigor, já que o Cód. do Registo Predial não revogou expressamente as disposições relativas ao registo contidas no Cód. Civil, tendo só revogado aquelas que contrariem o Cód. Registo Predial, e, portanto, o sistema de fé pública aplica-se aos factos nulos que provocaram o cancelamento por força do cit. art. 999.º. Mas mesmo que o preceito citado não estivesse já em vigor, haveria de se entender que o estava pelo menos ao tempo da publicação do Reg. Registo Predial de 1870, que expressamente invocava subsidiariamente o Cód. Civil (art. 1.º), e de então data a tradição da integração de preceito idêntico ao art. 83.º do actual Cód. (Regulamento de 1870, art. 154.º; Regulamento de 1898, art. 165.º; Cód. de 1922, art. 151.º; Cód. de 1929, art. 276.º). Podemos pois concluir que desde o Cód. Civil se consideram como nulos os cancelamentos baseados em factos inexistentes ou nulos.

Mas, se assim é, seria absurdo que se contemplasse tal hipótese para o cancelamento e não se previsse para qualquer espécie de registo. Há que concluir, por um lado, que a nulidade ou inexistência dos factos registados arrasta a nulidade do registo; e, por outro lado, que a toda a espécie de nulidades,

e portanto também às que chamámos intrínsecas, é aplicável o disposto no art. 83.º.

Não ficam por aqui as dúvidas da interpretação do artigo, cuja redacção é realmente infeliz.

Desde que momento cessa o benefício da fé pública? Di-lo expressamente o artigo: «Desde a data do registo da competente acção», acção essa que é a acção de anulação do registo, conforme se escreveu literalmente no cit. art. 65.º do Reg. Registo Propriedade Literária.

Prossegue o preceito: «prejudica os direitos de terceiro que *ao tempo desse registo* não se achavam inscritos».

De que registo se trata agora? Do registo nulo, ou do registo de acção de nulidade? Tem que se entender que seja o registo de acção de nulidade, já que os terceiros cujo direito estivesse já registado antes do registo nulo é que não poderiam nunca ser afectados por um registo posterior, isto é, não lhes interessaria a aparência duma situação registral, divorciada da real, na medida em que os prejudicados pela anulação do registo seriam antes os adquirentes de direito, em consequência, ou na sequência, do facto nulo.

Mais grave nas suas consequências é ainda a dúvida que suscita o saber-se se o alcance do preceito é que a nulidade não prejudica os direitos de terceiros não inscritos ao tempo do registo da acção de nulidade, prejudicando todos os outros terceiros; ou antes se, após o registo referido, a nulidade do registo não afecta ainda assim quem tivesse o seu direito já registado.

A primeira interpretação conduziria ao absurdo de proteger mais quem não tivesse registado do que quem o tivesse feito. Ter-se-á assim que entender que o registo da acção de nulidade deixará de conceder o benefício da fé pública registral, ficando porém ressaltados os direitos adquiridos entretanto por terceiros com base no registo nulo, desde que tenham sido registados entretanto. Exemplificando: *A*, proprietário segundo o registo, vende um prédio a *B*, fazendo-se o registo de transmissão, que é contudo nula. *C*, de boa fé, adquire, por sua vez, o direito registado a favor de *B*, registando-o. Posteriormente,

é declarada judicialmente a nulidade do acto de transmissão de *A* a *B*. Independentemente das obrigações que poderão daí resultar para *A* ou para *B*, o direito real de *C* é inatacável.

Em conclusão: o art. 83.º significa que aos registos nulos é concedido o privilégio da fé pública registral (positiva) desde a sua data até à data do registo de propositura da acção de anulação, sucedendo contudo que os direitos registados que sejam consequência do facto nulo registado permanecerão independentemente da anulação do registo⁽¹⁾. Igual regime é aplicável quando se trata de nulidade que não resulta do facto registado, mas da ilegalidade extrínseca do próprio registo. Para o caso especial de erro no registo, existe ainda a disposição do art. 240.º, que é consequência das regras gerais sobre o caso julgado: às pessoas que não tenham intervindo no processo de rectificação não será aplicável a respectiva sentença. Mas mesmo que tenham sido notificadas, a notificação não operará contra direitos que tenham adquirido pela confiança no registo errado. Tal registo é também registo nulo (se o erro for substancial) e é-lhe portanto aplicável o art. 83.º. Este preceito é de natureza substantiva, enquanto o art. 240.º é de natureza processual.

b) *Registo comercial e de automóveis*

O Cód. Registo Predial aplica-se subsidiariamente ao registo comercial (Dec.-lei n.º 42 644, art. 19.º, n.º 1) e ao registo de automóveis (Reg., art. 64.º). Na ausência de disposição expressa que regule a matéria ou que seja incompatível com o art. 83.º, deverá este vigorar pois também para os registos comercial e de automóveis⁽²⁾.

(1) — É idêntica a interpretação dada ao art. 276.º do Cód. Reg. Pred. de 1929 (correspondente ao actual art. 83.º) por Lopes Cardoso, ob. cit., pág. 363. Só admira que a justificação consista em pouco mais do que a afirmação de que é assim.

(2) — Na vigência do Regulamento do Registo Comercial de 1888, existia disposição expressa, o art. 66.º, com redacção idêntica à do art. 83.º, do Cód. Reg. Predial.

Uma dificuldade se poderá contudo levantar quanto ao primeiro. Aquele preceito prevê na sua letra (*in fine*) a invocação dos direitos de terceiros que beneficiam da fé pública registral. Como vimos, no registo comercial tanto se inscrevem factos de transmissão como outros que atribuem determinadas qualidades, ou implicam certos regimes especiais de responsabilidade por dívidas, ou publicam circunstâncias relativas ao comércio, mas que não atribuem propriamente direitos. Poder-se-ia pois entender que o art. 83.^o só seria aplicável ao registo comercial, quando se trata de factos de transmissão (registo de navios e transmissão de quotas, de partes de capital ou certas acções).

Porém, como vimos, a referência à prévia inscrição de direitos por terceiros não implica uma condição necessária para o benefício da fé pública, mas um requisito para a inatacabilidade dos direitos registados com base em registo nulo, mesmo depois da sua declaração de nulidade. Não há, pois, objecção para a applicabilidade do preceito a todos os factos sujeitos a registo comercial.

Assim, por exemplo, os credores de comerciante casado segundo o regime de separação absoluta de bens, mas àcerca do qual consta no registo erradamente o regime de comunhão de adquiridos, poderão invocar a responsabilidade dos bens do casal por dívidas comerciais, nos mesmos termos em que o fariam se o registo fosse válido, enquanto não for proposta a acção de nulidade do registo; ou invocar a qualidade de gerente de determinado sócio conforme consta de registo nulo, por ser nula a nomeação ou falso o documento em que o registo se baseou.

Acrescente-se que, em relação à constituição de sociedades, é irrelevante a fé pública registral, já que a irregularidade da sociedade é sempre mais favorável para terceiros que a validade do respectivo contrato, visto que a irregularidade arrasta consigo a responsabilidade pessoal, solidária e ilimitada. Ora, como a fé pública registral é um benefício para terceiros e não pode pois ser invocado contra eles, não haverá, em regra, que se pôr o problema nesta matéria.

c) *Registo da Propriedade Industrial*

Nenhuma disposição regula expressamente a eficácia dos registos nulos. Parece pois que se terá que entender que a fé pública registral (positiva) não seja aqui de invocar. O regime não é aliás de estranhar, já que a presunção de legalidade e veracidade resultante deste registo não tem, em regra, tão grande extensão como nos restantes registos (Cód., arts. 6.º, 46.º e 74.º, § 1.º).

d) *Registo Civil*

Também aqui não há preceito expresso e genérico acerca do problema. Contudo, algumas indicações poderemos colher num ou noutro artigo.

Para o caso da sanção *in radice* ou convalidação simples do casamento canónico nulo, mas transcrito, estabeleceu-se que o cancelamento do assento nulo não prejudicará direitos de terceiro (art. 204.º, n.º 3). Temos pois aqui uma consagração expressa da fé pública registral, mas limitada a um caso especial, em que se verifica, para mais, a convalidação do acto nulo.

O art. 95.º, n.º 2, reza que «a nulidade do registo não pode ser invocada para efeito algum antes de declarada por decisão judicial transitada em julgado». É o reverso do monopólio probatório do registo civil (art. 3.º) e uma consequência da impossibilidade de ser ilidida a prova resultante do registo (art. 4.º).

A consagração da fé pública não é contudo evidente, já que tanto se pode entender nesse sentido o preceito, como num outro bastante diferente: que a nulidade do objecto não releva se não for alterado o registo, mas que a declaração de nulidade retroagirá os seus efeitos à própria data do registo nulo.

O caminho para a solução, que de modo nenhum é incontroversa, talvez se encontre na observação do efeito retroactivo do registo civil. Concluimos no lugar próprio que a regra nos registos patrimoniais é a irretroactividade e nos registos pessoais a retroactividade, e ainda que no registo civil a actuação *ex nunc* se sobreporá à eficácia *ex tunc*, quando daí não resultar

a ofensa de direitos pessoais. Seguindo o mesmo raciocínio, a invocabilidade da nulidade dos registos será retroactiva, quando a tal obrigue a prevalência de direitos pessoais com direitos patrimoniais, em conflito; pelo contrário, se o conflito se não puser, a declaração de nulidade dos registos não terá efeito retroactivo, isto é, beneficiarão os terceiros da fé pública registral.

CAPITULO VIII

VALOR PROBATÓRIO DOS REGISTOS

82. A capacidade probatória, como efeito da publicidade
83. Fundamento genérico
84. Tema da prova registral
85. Sistemas de prova registral
86. O valor probatório dos registos no direito português vigente
87. Como se ilide a prova registral

82. A capacidade probatória, como efeito da publicidade

Em relação a alguns registos públicos (os do estado civil), tem entendido uma importante parte da doutrina que desempenham uma função meramente probatória⁽¹⁾. Não julgo porém que se lhe possa deixar de atribuir, como fizemos, também uma outra função, praticamente talvez menos visível, dada a normalidade da sujeição a registo dos factos relevantes para o estado civil, mas de importância fulcral — a de condição de invocabilidade. Estamos mesmo com Pugliati, quando afirma⁽²⁾ que essa seja, também no registo civil, a sua função primária e essencial. Não obsta que historicamente tenha sido a necessidade da criação duma fonte probatória do estado civil que tenha levado à sua criação e desenvolvimento⁽³⁾, ao passo que os registos de objecto predominantemente patrimonial tenham tido a sua razão de ser directamente na oponibilidade, e o valor probatório um mero aproveitamento logicamente posterior.

Por outro lado, em muitas obras da especialidade, particularmente aquelas que se reportam ao registo predial, comercial ou semelhantes, faz-se um silêncio quase absoluto à volta da publicidade como prova. Impossível contudo negar que os registos públicos — quaisquer que sejam — se não limitam a conferir uma presunção de conhecimento, oferecendo também aos interessados a possibilidade de, em maior ou menor grau, provar em juízo a existência e validade dos seus direitos.

Tal função é, na circunstância, secundária e não se integra mesmo na natureza dos registos como meios de conhecimento

(1) — Cfr. Pugliati, ob. cit., pág. 212.

(2) — Loc. cit., e pág. 456.

(3) — Pugliati, ob. cit., pág. 165.

em sentido técnico (vide n.^{os} 1 e 15), mas somos obrigados a incluí-la como efeito comum, ainda que adjuvante, a todos os tipos de publicidade. Por outro lado, ao incluir a criação de fontes de prova entre os efeitos dos factos jurídicos, exorbitamos daquela concepção restrita, e tènicamente mais rigorosa, segundo a qual os efeitos jurídicos são o nascimento, modificação e extinção das relações jurídicas, que impliquem alteração dos direitos ou obrigações correspondentes⁽¹⁾. Usámos um conteúdo para a expressão efeitos jurídicos, que melhor se conteria numa outra mais vaga de «consequências jurídicas», já que ao criar uma fonte de prova, o facto nenhuma alteração cria nos direitos e obrigações, fazendo apenas surgir na ordem jurídica uma faculdade de demonstração em juízo desses direitos ou obrigações.

83. Fundamento genérico

Os registos públicos são lavrados por oficial público. Não se trata de resultado de actividade privada, mas de uma função pública (administrativa), rodeada de particulares exigências legais. Constan de livros públicos, isto é, existentes em repartições do Estado, com forma obrigatória disposta por lei, legalizados em regra pela autoridade judicial e, em relação aos quais, se providencia pormenorizadamente pela sua guarda e conservação.

O interesse público que os assentos realizam, a regulamentação vinculada da sua escrituração, assim como de toda a actuação dos respectivos conservadores, e os cuidados com a sua manutenção, simultâneamente com a inserção dos registadores no aparelho estadual, são factores que justificam, e até implicam necessàriamente, que tais assentos, na convicção geral e na vontade do legislador, sejam merecedores de crédito especial.

Os registos públicos podem assim desempenhar uma «função legitimadora» que estabelece uma dupla presunção:

(1) — Pugliati, ob. cit., pág. 411.

- 1.º — que o conteúdo dos assentos é verdadeiro ou exacto;
- 2.º — que os direitos que deles resultam existem e correspondem ao titular segundo os registos⁽¹⁾.

No direito português, «os documentos lançados nos registos de todas as repartições públicas» são documentos autênticos oficiais (Cód. Civil, art. 2 423.º, e C.P.C., art. 525.º, n.º 2), aos quais a lei confere força probatória especial.

O princípio da legitimação está consagrado expressamente no Cód. do Registo Predial: «O registo definitivo faz presumir não só que os direitos registados existem, mas que pertencem à pessoa em cujo nome estão inscritos nos precisos termos em que o registo os define» (art. 8.º)⁽²⁾.

Estes princípios gerais não esclarecem mais que o fundamento genérico da capacidade probatória dos registos. Mas, dentro destes limites, diverso pode ser o seu valor e diverso o regime jurídico.

84. Tema da prova registral

O tema da prova registral está relacionado com o objecto da publicidade. Os registos hã-de poder provar «aquilo» que em si mesmo contiverem.

Dissemos que havia que distinguir o objecto da publicidade como relação de conhecimento (a situação jurídica) do objecto do processo publicitário (o facto jurídico). Esclarecemos que o modo concreto e real por que a publicidade atinge as suas finalidades é em regra o registo de factos; são eles que são dados a conhecer ao official público; são eles sobre cuja admissibilidade recai a decisão final do registador; é pelo estabelecimento de conexões que a publicidade vai mais longe no seu alcance, permitindo o conhecimento das situações pessoais ou

(1) — Casso Romero, ob. cit., pág. 111; Cossio y Corral, «Lecciones...», pág. 91.

(2) — É principio tradicional no registo predial português. Ver: Regulamento de 1890, art. 149.º; Regulamento de 1898, art. 157.º; Cód. de 1922, art. 143.º; Código de 1929, art. 267.º.

reais, sendo elas que constituem o objecto próprio e típico da relação publicitária.

Fácil é pois de concluir que a capacidade probatória dos registos se estenda quer aos factos quer às situações. Enquanto prova de factos jurídicos, na sua existência e validade, os registos são *prova de 2.º grau*, visto que se não referem imediatamente aos próprios factos, mas a uma fonte de conhecimento deles (as declarações ou os documentos) (¹). Enquanto prova de situações jurídicas(²), sejam elas qualidades ou estados, ou sejam antes direitos ou deveres, os registos são *prova indirecta*, porque ou dão materialmente a conhecer um facto de que a qualidade ou estado é consequência necessária (exercício do comércio — qualidade de comerciante; casamento — estado de casado) ou dão materialmente a conhecer um ou mais factos relacionados dos quais resultam direitos, deveres e a extensão ou compressão deles (constituição de hipoteca — direito real de hipoteca; doação de um prédio a favor de A + inclusão desse prédio no dote de A = direito de propriedade de A sobre o prédio, com proibição de alienação).

85. Sistemas de prova registral

Sob um primeiro aspecto, a prova dos factos sujeitos a registo pode fazer-se por qualquer meio em geral admitido, ou estar limitada à documentação extraída dos assentos registrais respectivos. O primeiro sistema pode dizer-se que constitui a regra, sendo o segundo sistema próprio do registo civil e da propriedade industrial.

No direito português, como noutros direitos, o aparecimento do registo civil não trouxe consigo essa limitação (cfr. Cód. Civil, arts. 2 441.º e 2 443.º). O Cód. Registo Civil de 1911

(¹) — Sobre a comparação entre documentação de 2.º grau (registral) e de 1.º grau (notarial), v. Pavone La Rose, ob. cit., págs. 80/1.

(²) — Em consequência do que atrás se escreveu em relação ao objecto do processo no registo de constituição de direitos da propriedade industrial, o tema da prova é, neste caso, sempre a situação jurídica.

estabelecia (art. 4.º) que o estado civil só se poderia provar pelos registos, mas logo o art. 5.º abria tal brecha nessa regra, que se pode entender que a inadmissibilidade de meio diferente dos registos para prova do estado civil não era ainda determinada. O monopólio probatório dos factos do estado civil ao registo civil está contudo consagrado pelo art. 5.º do Código em vigor.

Também o registo da propriedade industrial constitui o meio exclusivo de prova dos respectivos direitos (Cód. Propriedade Industrial, art. 190.º).

Sob outro prisma, se podem agrupar os sistemas probatórios registraes — o valor que lhes é atribuído, ou melhor, o tipo de presunção que dos assentos nasce.

Uma presunção *juris et de jure* nunca foi estabelecida por qualquer sistema registral: resta sempre a possibilidade de arguir de falsidade o registo ou os documentos em que se baseou.

A presunção pode ser legal (*juris tantum*) ou simples (*hominis*), isto é, pode o registo fazer prova, se não for demonstrado o contrário, ou constituir apenas um elemento de prova (princípio de prova, como lhe chama N. Coviello)⁽¹⁾ a considerar pelo julgador segundo o seu arbítrio.

Nalgum destes dois casos se há de incluir, em regra, a força probante dos registos e não é muito fácil fazê-los corresponder a este ou àquele sistema legislativo, já que em regra as disposições do direito positivo não são suficientemente explícitas, dando lugar a controvérsias doutrinarias e jurisprudenciais.

Ainda assim, há casos em que é indubitável a existência de presunção legal⁽²⁾ e, duma maneira geral, nota-se uma tendência para que as presunções simples evoluam para presunções *juris tantum*⁽³⁾.

(1) — Ob. cit., págs. 215/6.

(2) — Assim, no registo predial espanhol — Cfr. Casso Romero, ob. cit., págs. 112/4; Cossio y Corral, «Lecciones...», págs. 90/91; no registo comercial suíço — cfr. Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 78.

(3) — Neste sentido, a modificação operada no registo comercial francês pela reforma de 1953 — Ver Hamel-Lagarde, ob. cit., págs. 339 e 361/2.

Um modo de certa maneira intermédio entre a presunção ilidível e a presunção ilidível se verifica quando, embora seja possível a prova em contrário do registo, se admite apenas a arguição de falsidade do mesmo, ou ainda quando, sendo facultados outros meios de ataque à presunção registral, se exige como condição para essa refutação o pedido de cancelamento do registo respectivo.

86. O valor probatório dos registos no direito português vigente

As disposições que no nosso direito se referem especificamente à capacidade probatória dos registos limitam-se a assinalá-la, sem indicarem que espécie de presunção estabelecem. A única excepção é o art. 4.º do Cód. Registo Civil, onde se lê que «a prova resultante do registo civil (...) não pode ser ilidida por qualquer outra, excepto nas acções de registos». Quer dizer que se trata duma presunção legal, que só admite como refutação a declaração de inexistência ou nulidade do próprio assento⁽¹⁾. É a forma de presunção de grau mais forte que conhece o nosso direito registral.

Afora este caso especial do registo civil, nada se diz para além de que o registo faz *presumir* a existência dos direitos (Cód. Registo Predial, art. 8.º e decreto lei n.º 40 079 — registo de automóveis — art. 15.º) e que tais direitos pertencem à pessoa a favor de quem estão inscritos (Cód. Registo Predial, cit. art. e Regulamento do registo da propriedade literária, art. 58.º) ou que o registo comercial constitui *presunção jurídica* da qualidade de comerciante (decreto-lei n.º 42 644, art. 7.º) ou, ainda mais vagamente, que a prova dos direitos se faz pelos títulos do registo (Cód. Propriedade Industrial, art. 190.º).

Mas que valor tem esta prova? Que forma de presunção estabelece?

(1) — A arguição de falsidade não se fará aliás nos termos do processo especial dos arts. 360.º e segs. do Cód. de Proc. Civil, mas sim conforme os arts. 293.º e segs. do Cód. Reg. Civil (arts. 95.º, n.º 1, a) e b) e 283.º, n.ºs 2 e 3) — processo de justificação judicial ou processo ordinário de declaração.

A resposta há-de ser encontrada nos preceitos de carácter geral do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Já vimos antes que os assentos registrais são documentos autênticos oficiais, cuja força lhes é hoje concedida pelo art. 526.º do Cód. Processo Civil.

Podemos desde já observar que ao nosso legislador não é possível fazer as críticas que, com toda a razão, se dirigiram já a quem não distingue entre a prova da declaração do funcionário registrator, por um lado, e a prova da veracidade e validade do facto ou situação que ccnstituem o conteúdo de tal declaração, por outro⁽¹⁾.

Na verdade, em relação ao primeiro aspecto — declaração do official público — os documentos autênticos fazem prova plena, salva a possibilidade de se demonstrar a sua falsidade. E isso, quer quanto à sua origem (art. 526.º, n.º 1), quer quanto àquilo de que o funcionário teve conhecimento directo (n.º 2)⁽²⁾.

Diferentemente, se se atesta a existência de factos (veracidade) de que tomou conhecimento indirecto, existe ainda uma presunção (*juris tantum*), contra a qual se admite pois qualquer espécie de prova (n.º 3).

Uma lacuna, contudo, se descortina neste regime; que espécie de presunção se estabelece quanto à validade dos factos constantes dos assentos?

As disposições já citadas do registo predial, da propriedade automóvel, industrial e literária falam porém em direitos, o que pressupõe que a presunção se estende também à validade dos factos registados. Em relação ao registo predial, sempre

(1) — Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 79/80.

(2) — Comparando o art. 526.º do actual Código com o art. 530.º do Código revogado nota-se uma alteração de redacção: substituiu-se a expressão «factos que se passavam na sua presença ou de que ele se certificou e podia certificar-se» por esta outra — «factos ao alcance das suas percepções». Parece que o sentido do preceito se mantém, mas a nova fórmula acentua ainda mais a necessidade de o conhecimento ser directo (materialmente) — percepção implica captação pelos sentidos mais do que pela inteligência.

se tem entendido que se trata de presunção legal e não simples presunção «hominis»⁽¹⁾. Julgo certo esse modo de ver e não vejo razões para que se não estenda aos outros casos. Essa presunção baseia-se na observância da legalidade pelos registradores, com os limites que no lugar próprio se expuseram. Se os conservadores se devem, em princípio, recusar a registrar actos nulos, lógico é que aqueles que admitem gozem duma forte presunção de legalidade⁽²⁾.

Há-de porém entender-se, como consequência de serem admissíveis a registo os actos jurídicos anáveis, que, se a controvérsia for de nulidade relativa e não de nulidade absoluta, não concederá o registo qualquer presunção especial a favor de quem os alega.

A prova pelo registo não se faz directamente através dos assentos — que são fontes de prova — mas por meio de documentos deles extraídos: em geral, pelas certidões; em especial, pelos certificados e notas de registo (Registos Predial e Comercial), boletins, cédulas pessoais e bilhetes de identidade (Registo Civil), títulos de patente, depósito ou registo (Registo da Propriedade Industrial). A prova que destes documentos resulta pode ser refutada não só pela negação de veracidade ou validade dos factos ou situações constantes dos assentos, como pela alegação da infidelidade dos meios de prova (Cód. Processo Civil, art. 529.º).

87. Como se ilide a prova registral

A prova registral pode ser atacada fundamentalmente por três meios:

a) arguição de inexistência jurídica ou nulidade do registo;

(1) — Pedro Pitta, «Anotações e comentários ao último Código do Registo Predial» (Decreto n.º 17 070, de 4 de Julho de 1928), págs. 354.

(2) — Em ordens jurídicas registraes semelhantes à nossa, alguns autores não entendem que seja esta suficiente razão, visto que consideram que o registo seja apenas «presunção simples» (Pavone La Rosa, ob. cit., pág. 84), «facilitação da prova» (Ghidini, ob. cit., pág. 68). No sentido do texto, porém, toda a doutrina espanhola consultada.

b) arguição da infidelidade dos documentos que foram apresentados como meio de prova (certidões, etc.) — cfr. art. 529.º do Cód. Processo Civil;

c) arguição directa da inexistência jurídica ou nulidade do facto ou situação registados.

No último caso, a lei exige, por vezes, que a impugnação seja acompanhada do pedido de cancelamento do assento respectivo (Cód. Registo Predial, art. 12.º). Esta condição destina-se a assegurar o máximo de correspondência entre a verdade tabular e a extra-registral.

Noutros casos, e vimos já que assim sucede no registo civil, só o primeiro processo de refutação se admite. Só indirectamente, pela alteração do próprio registo, se pode provar que ele não seja verdadeiro ou válido.

A prova de que o registo é inexistente ou nulo é sempre admissível e o resultado é a extinção do valor probatório do documento registral apresentado. Não o entendem assim alguns autores⁽¹⁾, defendendo a opinião de que a impugnação da prova registral se deveria fazer sempre, para que atingisse o fim em vista, pela demonstração directa da inexistência ou ilegalidade dos factos. Cremos contudo que, se se provar a nulidade do registo, ainda que essa nulidade advenha de ilegalidade extrínseca, não se terá provado o facto contrário ao registado, mas ter-se-á destruído a presunção legal que dele emanava. Na sequência de tal demonstração, a prova caberá a uma ou outra das partes, nos termos gerais. Isto é, se o facto foi alegado por quem apresentou o documento registral, caber-lhe-á o ónus da prova, alterando-se a situação inicial. Mas se a prova registral foi oferecida em contra-alegação, a demonstração da nulidade do registo não impede que a situação inicial se mantenha: o ónus da prova caberá a quem alegar.

«Mutatis mutandis», o mesmo regime é aplicável, quando se tenha impugnado, com êxito, a fidelidade de certidão ou documento semelhante.

(1) — González y Martínez, ob. cit., pág. 148.

CAPITULO IX

EFEITOS ESPECIAIS E EXCEPCIONAIS DA PUBLICIDADE

- 88. Razão de ordem
- 89. Publicidade-notícia
- 90. Publicidade sanante
- 91. Efeitos especiais da publicidade

88. Razão de ordem

Neste capítulo referiremos brevemente os efeitos especiais e excepcionais da publicidade registral.

A primeira alusão não será propriamente a efeitos especiais, mas sim àqueles casos em que se não verifica um dos efeitos considerados como mínimos para a publicidade: a eficácia em relação a terceiros.

Trataremos seguidamente dum caso de excepção nos efeitos da publicidade, não porque ele seja possível no direito positivo português, mas por ser comumente estudado pela doutrina e para concluir precisamente que seja alheio ao nosso sistema registral.

Finalmente, enunciaremos, e não mais, aqueles efeitos que, embora importantes no respectivo campo, são privativos dum ou de outro dos tipos de registo, cujo estudo não cabe portanto em trabalho de índole geral com este pretende ser.

89. Publicidade-notícia

A publicidade-notícia, ou seja, aquela que não exerce qualquer efeito sobre a eficácia do facto registado, tem-se vindo a tornar excepcional. A publicidade tende a possuir como efeito mínimo a oponibilidade em relação a terceiros, e é essa a regra quase geral no nosso direito. Por esta razão, ao longo de toda esta II Parte, descurámos geralmente a referência a este tipo de publicidade, como excepção à maioria dos princípios que foram sendo afirmados. A publicidade-notícia está hoje em franca decadência, inclusive no país que, durante longos anos, dela fez tipo fundamental de publicidade: a França.

No direito português há ccutudo ainda alguns casos em que os efeitos de direito da publicidade se limitam à facilidade probatória concedida aos respectivos interessados. Assim:

— No registo predial:

«Os factos referentes a direitos de enfiteuse, constituídos antes de 1 de Abril de 1867», e as servidões que se revelem por sinais visíveis e permanentes» (Cód., art. 7.º, n.º 2, b);

— No registo comercial:

a) A emissão de acções, obrigações, cédulas ou escritos de obrigação geral das sociedades ou de particulares e sua amortização, ordinária ou extraordinária (decreto-lei n.º 42 644, art. 3.º, f);

b) A autorização para o nome ou apelido de sócio, que se retira ou falece, ser mantido na firma social (j);

c) Os balanços das sociedades anónimas e das sociedades por quotas que exerçam o comércio bancário (l);

De facto, não é concebível logicamente a oponibilidade ou inoponibilidade de tais factos em relação a terceiros, a não ser que a falta de registo implicasse a responsabilidade pessoal, solidária e ilimitada dos sócios (sendo a sociedade faltosa de responsabilidade limitada), o que parece ser sanção demasiada. O interesse da publicidade de tais factos reduzir-se-á à presunção de veracidade e legalidade, na medida em que seja relevante na prática, e ao conhecimento que permite ao público em geral, o qual poderá exercer influência sobre o crédito ou descrédito do comerciante a que o facto se refere.

— No registo da propriedade literária, científica e artística: a propriedade a favor do próprio autor ou seus herdeiros não necessita de estar registada para ser oponível a terceiros (decreto-lei n.º 13 725, art. 107.º, *in fine*);

— No registo da propriedade industrial:

Como acentuámos, os direitos privativos primários são logicamente susceptíveis apenas das formas extremas de publicidade: constitutiva e notícia. Possuindo publicidade constitutiva apenas as invenções e marcas, todos os outros direitos estão sujeitos a mera publicidade notícia:

a) Nome e insígnia de estabelecimento, na medida em que a sua garantia como direitos não pressupõe prévio registo

(cfr. Cód. Propriedade Industrial, art. 146.^o e Convenção da União de Paris de 20 de Março de 1883, art. 8.^o);

b) Recompensas — cfr. Cód. Propriedade Industrial, art. 129.^o: «O uso de recompensas legitimamente obtidas é permitido independentemente de registo»;

c) Denominações de origem, direitos que são consequência dum certo condicionamento de facto concatenado ou não com uma regulamentação administrativa (cfr. Cód. Propriedade Industrial, arts. 165.^o e 166.^o), sendo a sua protecção independente do registo (art. 169.^o);

— No registo de aeronaves: no Regulamento respectivo prevê-se como sujeito a registo apenas a matrícula de aeronaves e a hipoteca. A matrícula produz um efeito especial, a que adiante nos referiremos; entre os documentos necessários para a sua efectivação, exige-se um que seja comprovativo de que a propriedade pertence à pessoa que requer a matrícula⁽¹⁾, mas não se prevêem as sucessivas transmissões de aeronave. O registo destes factos é absolutamente facultativo, não derivando dele quaisquer efeitos especiais; o que é necessário é que a aeronave esteja matriculada, em nome seja de quem for. Quer dizer, que os factos de transmissão produzem todos os seus efeitos jurídicos, independentemente do registo.

Por outro lado, a constituição de hipotecas e o seu cancelamento estão também sujeitos a registo (arts. 205.^o e 206.^o), mas não se define qualquer sanção para a sua falta, nem mesmo as multas aplicáveis por força do art. 211.^o a outros casos. Trata-se portanto também de uma publicidade-notícia além de facultativa.

90. Publicidade sanante

A expressão é corrente na doutrina e nasceu com Ehrenberg, que distinguiu uma publicidade sanante absoluta

(¹) — A lei fala em «facturas ou contratos de compra e venda de aeronave» (art. 48.^o, § 3.^o), mas é evidente que a causa de aquisição pode ser diferente da compra e venda e nem por isso se poderá recusar a matrícula.

duma relativa, conforme o efeito consistisse na convalidação de todos ou de alguns dos vícios dos actos registados⁽¹⁾. Em relação aos actos em que a publicidade produz tal efeito não se poderiam pois invocar essas nulidades, quando tivessem sido devidamente publicados.

Os exemplos fornecidos pelos autores são os seguintes:

a) Acto constitutivo de sociedades comerciais, o qual depois de publicado no registo comercial, não pode no direito italiano ser já declarado nulo, na medida em que a forma de extinção da sociedade é a sua liquidação, que é o meio normal do termo das sociedades válidas⁽²⁾. Este regime é alheio ao direito português (Cód. Comercial, art. 120.^o).

b) Outra forma de publicidade sanante seria a aquisição do direito real pelo segundo transmissário dum mesmo alienante, desde que registasse antes do primeiro adquirente⁽³⁾. A explicação que demos para o mecanismo desta situação não implica, como vimos, de modo algum, que haja qualquer sanatória do acto, pela razão simples de que não é nulo, antes da publicidade, mas relativamente ineficaz (ver n.^o 79).

c) Também as situações que caracterizámos como derivadas do aspecto positivo da fé pública registral foram tidas por alguns autores como de publicidade sanante⁽⁴⁾.

d) Outro exemplo seria a eficácia retroactiva da sanção de actos nulos, desde que registados, a partir da data do respectivo registo⁽⁵⁾. É, no nosso direito, o caso típico atrás citado do art. 204.^o, n.^o 3, do Cód. Registo Civil, que então tivemos por consagração também da fé pública registral.

(1) — F. Ferrara j., ob. cit., pág. 26 e nota (2).

(2) — M. Ghidini, ob. cit., págs. 65/68; Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 121/3; contra — R. Corrado, ob. cit., págs. 342/4 e Pugliati, ob. cit., pág. 453.

(3) — Moritu, «Revisione della doctrina...» cit., pág. 95, cit. por R. Corrado, ob. cit., pág. 341/2, onde se faz também a crítica daquele entendimento, ainda que por razões diferentes das nossas.

(4) — R. Corrado, ob. cit., págs. 346/8. Contra, Pavone La Rosa, ob. cit., págs. 345/6.

(5) — R. Corrado, ob. cit., págs. 345/6.

e) Um último exemplo seria a aquisição por prescrição, no caso do registo de título (nulo) (cfr. Cód. Civil, arts. 526.º, n.º 2, e 527.º) (1). É evidente porém que não há aqui nenhuma convalidação, mas apenas a redução dum prazo(2).

91. Efeitos especiais da publicidade

a) A publicidade predial, desde que respeite a facto de transmissão de propriedade sem condição suspensiva, tem, como efeito adicional aos estudados, a transmissão da posse para o respectivo titular registral (Cód. Civil, art. 953.º). Por outro lado, o registo de facto nulo abrevia o decurso do prazo de usucapião (Cód. Civil, arts. 526.º, n.º 2, e 527.º).

As relações entre o registo predial e a posse levantam problemas de vária ordem, entre os quais avulta o do conflito que se pode estabelecer entre a posse tabular e a não-tabular. Existe sobre o assunto abundante bibliografia(3).

b) Discute-se na doutrina se o registo de sociedades comerciais terá como efeito a criação da respectiva personalidade colectiva. A solução positiva é adoptada, por expressa disposição da lei, em relação às sociedades de capitais, no direito italiano(4).

c) A presunção da qualidade de comerciante atribuída pelo registo comercial (cfr. decreto-lei n.º 42 644, art. 7.º) tam-

(1) — F. Ferrara J., ob. cit., pág. 27.

(2) — Assim: Pugliati, ob. cit., pág. 454; R. Corrado, ob. cit., págs. 340/1.

(3) — Prof. Dias Marques, «Prescrição aquisitiva...», cit., vol. II, págs. 41/51 e 280/7; Nussbaum, ob. cit., págs. 50 e sgs.; González y Martínez, ob. cit., págs. 150/8; Casso Romero, ob. cit., págs. 134/144; Cossio y Corral, «Instituciones...», cit., págs. 181/9 e 227/245; E. Gimenez Arnau, «La inscripción de posesión», separata da «Revista general de legislación y jurisprudencia», Abril de 1945; Nuñez Lagos, «Realidad y registro», cit.

(4) — V. Pugliati, ob. cit., págs. 448/9; M. Ghidini, ob. cit., págs. 62/5; Langle y Rubio, ob. cit., pág. 889.

bém dá lugar a controvérsias à cerca dos efeitos do registo em relação a tal qualidade⁽¹⁾.

d) A matrícula de navios, aeronaves e automóveis é condição «sine qua non» para que esses veículos possam circular. Para os navios, decreto-lei n.º 42 644, art. 10.º; para as aeronaves, Reg. da navegação aérea, art. 47.º; para os automóveis, Cód. da Estrada, art. 43.º, n.º 1, a).

⁽¹⁾ -- P. Eude, ob. cit., págs. 32/3.

BIBLIOGRAFIA⁽¹⁾

- ALAS, Leopoldo — «La publicidad y los bienes muebles» — Madrid, 1920
- ALAMILLO CANILLAS, Fernando — «El registro del estado civil» — in «Revista de Derecho Privado», 1959, tomo XLIII, págs. 834/848
- ARANZ DE ROBLES, Carlos — «Teoría de la publicidad» — in «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1961, tomo XXXV, págs. 770/796
- AZEVEDO SOUTO, Adolfo de — «Registo Predial» — Tomo I — Lisboa, 1914
- BARASSI, Ludovico — «La notificazione necessaria nelle dichiarazioni stragiudiziali» — Milão, 1906
- BARBERO, Domenico — «Contributo alla teoria della condizione» — Milão, 1937
- BARBOSA DE MAGALHÃES — «Quando é que uma sociedade comercial é irregular» — Separata do «Jornal do Foro», ano XVI (1952)
- CABRAL DE MONCADA, Prof. Luís — «A *traditio* e a transferência da propriedade imobiliária no direito português (séculos XII-XV)» — Coimbra, 1921
- CALAMANDREI, Piero — «Studii sul processo civile» — Vol. II — Pádua, 1930
- CARNELUTTI, Francesco — «Teoría general del derecho» — Tradução de Francisco Xavier Osset — Madrid, 1955
- CASSO ROMERO, Ignacio de — «Derecho hipotecario del registro de la propiedad» — 3.ª edição das «Nociones de derecho hipotecario» — Madrid, 1946
- CASTRO MENDES, Doutor João de — «Do conceito de prova em processo civil» — Lisboa, 1961
- CHINCHILLA RUEDA, Rafael — «El catastro y el registro» — in «Revista Crítica de Derecho inmobiliario», tomo XXXIV, 1961, págs. 243/268
- COELHO DA SILVA, M. L. — «Regulamento do Registo Paroquial anotado» — 2.ª edição — Porto, 1894

(1) — Não se referem aquelas obras de carácter geral que foram episódicamente consultadas para um ponto restrito da matéria.

- COLORNI, Vittore — «Per la storia della pubblicità immobiliare e mobiliare» — Roma, 1954
- CORRADO, Renato — «La pubblicità nel diritto privato» — Parte generale — Turim, 1947
- COSIO, Félix — «El derecho del nombre y el registro de las personas» — in «Revista Peruana de Ciencias Jurídicas y Sociales», 1954, n.º 3, págs. 33/40
- COSSIO Y CORRAL, Alfonso de — «Lecciones de derecho hipotecario» — Barcelona, 1945
- «Instituciones de derecho hipotecario» — Barcelona, 1956
- COVIELLO, LEONARDO — «Delle ipoteche nel diritto civile italiano» — 2.ª edição, Roma, 1936
- COVIELLO, NICOLA — «Della trascrizione» — no Tratado de Pasquale Fiore «El diritto civile italiano», Parte XIII — 2.ª edição, com a colaboração de L. Coviello — Nápoles-Turim, 1914
- CUNHA, Prof. PAULO — «Direito civil» — apontamentos de Maria Luísa Bártolo e Joaquim Marques Martinho, segundo as lições da 2.ª cadeira de Direito Civil lecionadas na Faculdade de Direito de Lisboa no ano lectivo de 1936-1937
- DIAS MARQUES, Prof. José — «Direitos reais» (Parte geral) — Vol. I (lições feitas aos cursos de 1958-1959 e 1959-1960 da Faculdade de Direito de Lisboa)
- «Prescrição aquisitiva» — Lisboa, 1960
- EUDE, Pierre — «Le registre de commerce français et le registre de commerce allemand» — Lille, 1922
- FERRARA JUNIOR, Francesco — «L'ipoteca mobiliare ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità» — Roma, 1932
- GÁLLARDO RUEDA, Arturo — «Fe pública registral» — in «Información jurídica», 1949, n.º 69, págs. 205/226
- «Publicidad y forma en los negocios jurídico-reales» in «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1946, tomo XIX, págs. 497/507
- GENTILE, Francesco Silvio — «La trascrizione immobiliare» — Nápoles, 1959
- GHIDINI, Mario — «Il registro delle imprese» — Milão, 1943
- GIANTURCO, Emmanuel — «Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario» — in «Opere giuridiche», vol. I — Roma, 1947
- GIMÉNEZ ARNAU, Enrique — «La inscripción de posesión» — Separata da «Revista General de Legislación y Jurisprudencia» — Madrid, Março de 1944
- GONZÁLEZ Y MARTINEZ, Jerónimo — «Principios hipotecarios» — Madrid, 1931
- HAMEL (Joseph) — LAGARDE (Gaston) — «Traité de droit commercial» — Tomo I — Capítulo «Publicité des faits commerciaux. Registre du commerce», págs. 336/375 — Paris, 1954

Bibliografía

- HERRANZ, Pedro — «Teoría jurídica registral canónica» — in «Revista de Derecho Privado», 1955, tomo XXXIX, págs. 454/471
- HUBER, Eugenio — «I. Los derechos reales en el derecho privado suizo. II. Los preceptos de forma en el derecho privado suizo» — Tradução de Enrique R. Ramos — Madrid, 1919
- LANGLE Y RUBIO, Emilio — «Manual de derecho mercantil español» — Tomo I — § 71 — «Obrigación y derecho de publicidad comercial», págs. 865/892 — Barcelona, 1950
- LEITE E VASCONCELOS, José Máximo da Costa Neto — «Memórias sobre a publicidade das hipotecas» — Lisboa, 1842
- LESMARIS, Albert — «Étude sur la publicité de l'état des personnes» — Paris, 1899
- LLABRÉS — «La protección de la apariencia jurídica en el derecho español», in «Ilustre Colegio Notarial de Valencia — Curso de conferencias», 1945
- LOPES CARDOSO, Artur — «Registo predial» — Coimbra, 1943
- LÓPEZ TORRES, José María — «Inexactitud, rectificación y concordancia de registro y realidad» — in «Revista Critica de Derecho Inmobiliario», 1946, tomo XIX, págs. 433/442
- NÚÑEZ LAGOS, Rafael — «Realidad y registro» — Separata da «Revista General de Legislación y Jurisprudencia» — Madrid, Abril de 1945 — «Tercero y fraude en el registro de la propiedad» — Separata da mesma revista — Madrid, Mayo de 1950
- MARTINEZ, Francisco Ruiz — «Algunas consideraciones sobre la calificación registral» — in «Curso de conferencias sobre derecho inmobiliario registral», págs. 137/159 — Madrid, 1951-1952
- Nuovo Digesto Italiano — vol. XII, parte 1.^a, palavra «Stato civile», págs. 841/852
- NUSSBAUM, Arthur — «Tratado de derecho hipotecario alemán» — Tradução de W. Roces — Madrid, 1929
- PAGE, Léon — «Réforme de la publicité foncière» — Paris, 1956
- PAVONE LA ROSA, Antonio — «Il registro delle imprese — contributo alla teoria della pubblicità» — Milão, 1954
- PEREZ, Pascual Marin — «Introducción al derecho registral» — Madrid
- PESSOA JORGE, Doutor Fernando — «A protecção jurídica da aparência no direito civil português» — Lisboa, 1952
- PINA CABRAL, António Machado de Faria — «Da instituição dos registos paroquiais em Portugal» — Lisboa, 1932
- PITTA, PEDRO — «Anotações e comentários ao último Código do Registo Predial» — Lisboa, 1929
- «Serviços do Registo Predial» — Lisboa, 1923
- PUGLIATI, Salvatore — «La trascrizione (la pubblicità in generale)» — Vol. XIV — I, t. 1 do «Trattato di diritto civile e commerciale», dirigido por António Cicu e Francesco Messineo — Milão, 1957

- RAMELLA, A. — «La pubblicità nel moderno diritto» (extraído da Enciclopédia Jurídica Italiana) — Milão, 1901
- RASI, Piero — «Note per la storia del registri di stato civile» — in «Studi di storia e diritto in onore di Enrico Besta», III, 1939, págs. 467/491
- REDENTI, Enrico — «Diritto processuale civile» — vol. III — Milão, 1957
- ROUBIER, Paul — «Le droit de la propriété industrielle» — Paris, 1952
- RUBINO, Domenico — «L'ipoteca immobiliare e mobiliare» — Vol. XIX do «Trattato di diritto civile e commerciale», dirigido por António Cicu e Francesco Messineo — Milão, 1956
- SALVADOR, MANUEL J. G. — «Terceiro e os efeitos dos actos ou contratos. Boa fé nos contratos» — Lisboa, 1962
- VILLARÈS PICO, Manuel — «Principios hipotecarios en la ley de 1861. Sus antecedentes y evolución» — in «Curso de conferencias sobre derecho inmobiliario registral», págs. 71/103 — Madrid, 1951-1952
- VON TUHR, Andreas — «Derecho civil — Teoria general del derecho civil alemán» — vol. II (1) — §§ 48 e 49 — Buenos Aires, 1947
- ZANOBINI, Guido — «Sull'amministrazione pubblica del diritto privato» — in «Rivista di diritto pubblico» — ano X, págs. 169/230

Este livro foi composto e impresso na
TIPOGRAFIA GUERRA — VISEU