

Conceito de terceiros para efeitos de registo predial

RESUMO

O tema objecto da presente dissertação é o conceito de terceiros para efeitos de registo predial, que é matéria controvertida do nosso Direito como se pode constatar pelo facto de o Supremo Tribunal de Justiça ter proferido dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência de sentido oposto, no curto espaço de dois anos, o acórdão 15/97, de 20 de Maio de 1997, que adoptou uma concepção ampla do conceito, e o acórdão 3/99 de 18 de Maio de 1999, que adoptou o conceito restrito, ambos com numeroso votos de vencido.

Mas antes de apresentados os argumentos das referidas concepções, é feita uma referência ao instituto do registo predial, nomeadamente a sua evolução histórica, características e efeitos, bem como os princípios de maior relevância pelos quais ele se rege, pois serão uma grande ajuda para compreender toda a problemática à volta do conceito de terceiros.

Por outro lado, sendo este conceito de terceiro um relevante elemento da aquisição tabular, é do todo imprescindível que nos debruçemos sobre esta figura de tanta importância no nosso sistema registral, análise que passa obrigatoriamente pelas disposições dos artigos 291º CC e 17º, 2 Código do Registo Predial (CRP), tal como pelos pressupostos da aquisição tabular, designadamente, o registo prévio, boa fé e onerosidade.

Posto isto é feita a análise das concepções ampla e restrita de terceiro, sendo que em primeiro lugar são enunciados os argumentos da doutrina, com referência aos autores, no nosso entender mais pertinentes, que se debruçaram sobre esta matéria e sobre a qual formaram uma opinião. Em segundo lugar, dada a sua relevância, são apresentados os mencionados acórdãos 15/97 e 3/99. De seguida, no âmbito da concepção restrita de terceiro, é tratada a questão da venda executiva.

Por último, é enunciada a posição defendida, sendo que nos parece que a melhor doutrina é a do acórdão 3/99 que decidiu, no sentido de que “terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5º do CRP, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”; pois é este o conceito vigente na nossa ordem jurídica.

CONCEPT OF THIRD IN REGARDING REAL ESTATE REGISTRY

SUMMARY

The subject object of the present dissertation is the concept of third in regarding Real Estate Registry that is a disputed matter of our Law, as it's ascertained by the fact that the Supreme Court of Justice has pronounced two sentences that uniformed jurisprudence, of opposite directions, in a short period of two years: The sentence 15/95, of 20th May of 1997, that adopted an ample concept of third, and the sentence 3/99, of 18th May of 1999, that adopted a restricted concept, both with numerous defeated votes.

But, before presenting the arguments of the mentioned conceptions, we do a reference to the institute of the Real Estate Registry, mainly its historical evolution, attributes and effects, and the most important principles by which it is ruled, because they will be a great help to understand all the problematic around the concept of third.

On the other side, this concept is one relevant element of the tabular acquisition, so it's quite essential that we look over this figure of such an importance in our registry system, analysis that must go through the dispositions of the articles 291.º, Civil Code, and 17.º, n.º 2, of the Real Estate Registry Code, as well as through the presuppositions of the tabular acquisition, the previous registry, good faith and onerous.

Afterwards, we analyze the ample and the restricted concept of third, in first place we enunciate the doctrinal arguments, with reference to the most pertinent authors, in our point of view, due to their importance representing the above mentioned sentences 5/97 and 3/99. Then, about the restricted concept of third, we treat the question of the judicial sale.

At last, we enunciate the position defended, that we think it is the best doctrine: The doctrine of the sentence 3/99, that decided that "the third regarding the disposition in article 5.º, are the acquires, of good faith, of the same and common conveyor, of incompatible rights, upon the same thing", because it's the present concept in our juridical order.