

**A INSCRIÇÃO REGISTAL ENQUANTO PRESSUPOSTO OU ELEMENTO
FACILITADOR DA USUCAPIÃO**
*REGISTRATION AS A PREREQUISITE OR AS AN ELEMENT FACILITATING ADVERSE
POSSESSION*

Mónica Jardim

Doutora e Mestre pela Faculdade de Direito de Coimbra. Professora da Faculdade de Direito de Coimbra, onde é regente: na licenciatura em Direito, da segunda turma da disciplina Direitos das Coisas e da disciplina de Direito dos Registos e do Notariado; no Mestrado Científico, da disciplina de Direito de Imobiliário e Registral; no Mestrado de Forenses, da disciplina de Direito dos Registos e do Notariado. Coordenadora da equipa que elaborou o projecto do Código do Registo Predial e o projecto do Código do Notariado de Cabo Verde que foram aprovados e se encontram em vigor (2009/2010). Membro Cooptado, por reconhecido mérito científico, do Conselho do Notariado de Portugal, desde 2009. Fundadora do Centro de Estudos Notariais e Registrais (CENoR) e sua Presidente desde 2013. Académica da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário, da Academia Notarial Brasileira e da Academia Paranaense de Direito Notarial e Registral. Desde 2019 até à actualidade: Membro do Conselho Científico do Instituto de Formação Botto Machado, da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução de Portugal. Presidente do 3, 4, 5 e 6 Concurso de Provas Públicas para a Atribuição do Título de Notário em Portugal. Vogal do 7 e 9 Concurso de Provas Públicas para a Atribuição do Título de Notário em Portugal. Membro de Conselhos Editoriais de diversas revistas jurídicas. Fez múltiplas apresentações em colóquios, seminários e conferências em Portugal e no Estrangeiro. Tem diversos artigos publicados no domínio dos Direitos Reais, do Direito do Registo Predial e do Direito Notarial. (Portugal).

Submissão: 22.06.2025.

Aprovação: 21.07.2026.

RESUMO

Através do presente estudo propomo-nos a analisar a relevância da inscrição registral, em sistemas da *civil law*, enquanto pressuposto da aquisição originária por usucapião ou como elemento facilitador da referida aquisição. Para tanto, estudaremos o sistema germânico e o suíço, que atribuem ao assento registral uma função constitutiva e não consagram a usucapião extratabular, bem como o sistema italiano e espanhol, que atribuem ao assento registral uma função consolidativa ou declarativa, admitem a usucapião extratabular e reconhecem a usucapião abreviada.

Por fim, examinaremos o ordenamento jurídico português, no qual o assento registral assume, em regra, uma função consolidativa e a aquisição mediante a usucapião “apenas” depende da existência de uma posse, pública e pacífica, exercida em termos de um dos direitos reais de

gozo susceptíveis de serem usucapidos, durante um certo lapso de tempo e da respectiva invocação. Inexistindo, portanto, qualquer obstáculo à usucapião extrabular. Mas, no qual se prevê que a usucapião pode ocorrer decorrido um lapso menor de tempo, do que o exigido em regra, caso a posse seja titulada e o título seja registado, sem se denominar tal usucapião como abreviada.

PALAVRAS-CHAVE: usucapião; posse; inscrição registal; usucapião tabular; usucapião extrabular; usucapião abreviada.

ABSTRACT

Through this study, we propose to analyse the relevance of registration in civil law systems as a prerequisite for original acquisition by adverse possession or as a facilitating element of such acquisition. To this end, we will study the German and Swiss systems, which attribute a constitutive function to registration and do not recognise “extratabular” adverse possession, as well as the Italian and Spanish systems, which attribute a consolidative or declarative function to registration, admit “extratabular” adverse possession and recognise abbreviated adverse possession.

Finally, we will examine the Portuguese legal system, in which the registration entry generally assumes a consolidative function and acquisition through adverse possession ‘only’ depends on the existence of public and peaceful possession, exercised in terms of one of the real rights of enjoyment that can be acquired by adverse possession, for a certain period of time and the respective invocation. Not existing any obstacle to extra-registration adverse possession. However, it is provided that adverse possession may occur after a shorter period of time than that required as a rule, if the possession is titled and the title is registered, without such adverse possession being referred to as abbreviated.

KEYWORDS: *adverse possession; possession; registration; tabular adverse possession; extrabular adverse possession; abbreviated adverse possession.*

1 NOTA PRÉVIA

Em certos sistemas da *civil law*, apenas quem haja obtido o registo de um facto jurídico aquisitivo pode vir a adquirir, originariamente, mediante a usucapião, na hipótese de não ter, afinal, adquirido derivadamente. É o que ocorre no ordenamento jurídico alemão e no suíço, que não admitem a usucapião extratabular¹.

Noutros sistemas da *civil law*, quem tenha obtido a posse, sem título e, obviamente, sem registo, não está impedido de beneficiar do instituto da usucapião para, assim, acabar por adquirir o direito desejado. Mas, caso o possuidor haja celebrado um negócio jurídico aquisitivo

¹ Nos sistemas que reconhecem ao registo uma função constitutiva é habitual utilizar-se indiscriminadamente a expressão usucapião extratabular ou contratabular, dado que, tal usucapião, a ocorrer, implicaria – ou implica, como ocorre na Áustria (cfr. nota 4) – a aquisição originária a favor de um não titular registal contra o inscrito no Registo. No entanto, num sistema que atribua ao registo uma função consolidativa ou declarativa, um possuidor e não titular registal pode usucapir sem que haja qualquer inscrição em vigor no Registo; porque assim é, nesta hipótese, na nossa perspectiva, não se deve falar de usucapião contratabular, mas sim de usucapião extratabular.

substancialmente inválido e obtido o correspondente registo², pode adquirir originariamente, decorrido que seja um prazo de tempo mais breve. É o que ocorre no ordenamento jurídico italiano. Ademais, existindo a inscrição registal, o respectivo titular, pode beneficiar, também, da presunção *iuris tantum* quanto ao carácter público, pacífico e de boa-fé da posse, bem como quanto ao seu exercício ininterrupto e em nome próprio. Assim no ordenamento jurídico espanhol.

Em face do exposto, é evidente que a inscrição registal, em determinados ordenamentos jurídicos, se apresenta, juntamente com os restantes requisitos impostos por lei, como um pressuposto da aquisição originária por usucapião ou como elemento facilitador da referida aquisição.

Vejamos com mais pormenor o que acabou de referir-se. Para, de seguida, analisarmos a relação entre a inscrição registal e a usucapião no ordenamento jurídico português.

2 A INSCRIÇÃO REGISTAL COMO UM DOS PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO, EM DOIS SISTEMAS EM QUE O REGISTO ASSUME FUNÇÃO CONSTITUTIVA

O ordenamento jurídico alemão e o suíço reconhecem ao verdadeiro titular do direito a possibilidade de reagir sempre que, em virtude de uma inscrição, a realidade tabular passe a estar desconforme com a extratabular, por forma a que tal divergência ou discrepância seja eliminada. Uma vez que a inscrição registal, por si só, não tem a virtualidade de criar odireito³.

² Colocamos a palavra com a primeira letra minúscula porque nos estamos a referir ao assento registal e não à instituição e assim faremos ao longo do texto.

³ No ordenamento jurídico alemão o efeito real não depende do negócio obrigacional ou causal (*Verpflichtungsgeschäft*) em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre uma coisa imóvel, mas de um processo que envolve um negócio de disposição (*Verfügungsgeschäft*) havido como abstracto, bem como a inscrição no livro fundiário (cfr. §§ 873, 875 e 877 do Código Civil).

A inscrição não é uma «formulação» do acordo real; ambos os elementos estão situados ao mesmo nível, e ambos devem coincidir para que se produza a mutação jurídica. Habitualmente a inscrição segue o acordo real, mas quando a inscrição ocorre com base no consentimento formal antes de estar concluído o acordo, ou quando o acordo só produz efeitos após a inscrição, os referidos elementos estão distanciados no tempo. Não obstante, sem acordo real a inscrição não pode operar a mutação jurídica, provoca um erro registal e pode ser eliminada através da rectificação. Por seu turno, de acordo com o sistema registal suíço, que se encontra regulado pelo Código Civil, de 10 de Dezembro, de 1907, e pela *Ordonnance sur le Registre Foncier*, de 22 de Fevereiro, de 1910, a constituição, modificação e extinção de direitos reais (voluntária e *inter vivos*), que tenham por objecto um imóvel, depende da verificação de três elementos:

a) Um negócio obrigacional válido (venda, permuta, doação, etc.), dito «negócio fundamental» – o título = *iusta causa*, que produz efeitos meramente obrigacionais, carecendo, em absoluto, de transcendência real.

b) Um distinto negócio de disposição, que nunca se apresenta como um contrato, mas como um negócio unilateral, identificado pela doutrina suíça com a declaração de consentimento proferida pelo proprietário disponente para que ocorra a modificação do estado tabular e que é dirigida ao responsável pelo Registo (cfr. art. 936 da *Ordonnance sur le Registre Foncier*).

c) A inscrição do direito em nome do adquirente (Cfr. os arts. 656, 731, 734, 746, 748, 783, 799, 971 e 972

De fato, tais sistemas registais, não obstante, estarem organizados para evitar o risco de as inscrições registais serem desconformes com a realidade extratabular, não se revelam capazes de impedir, completamente, que a situação registal não seja conforme à extraregistal. Pode sempre dar-se o caso de a inscrição ser falsa, errónea ou defeituosa, porque sem fundamento ou apoiada num fundamento viciado e, conseqüentemente, poder ser impugnada pelo verdadeiro titular. Mas, em caso de inércia do verdadeiro titular, a discrepância existente entre a situação de direito revelada pelo livro fundiário e aquela realmente existente pode ser deslindada a favor do titular inscrito, mesmo quando este saiba da irregularidade da sua inscrição, mediante a figura da usucapião conforme à realidade tabular (*Bucher* ou *Tabularersitzung*)⁴.

Assim, a usucapião tabular reveste carácter complementar e subsidiário em face do sistema registal, uma vez que, por um lado, esta figura opera em relação de conexão com o referido sistema e, por outro, porque a sua consagração deixa claro que nem mesmo estes sistemas registais, rigorosos e sofisticados, estão em posição de prescindir da usucapião⁵. Através desta, o livro fundiário, apesar de inicialmente inexacto, acaba, decorrido um certo lapso de tempo e verificados outros requisitos impostos por lei, por prevalecer em face da situação extratabular existente.

Como resulta do exposto, trata-se de uma usucapião de natureza especial: não se apresenta “apenas” como um modo de aquisição do direito de facto exercido, mas, também, como um meio tendente a “convalidar” a inscrição contida no livro fundiário.

Posto isto, vejamos de seguida como esta figura, susceptível de ser reconduzida em termos gerais a um esquema comum, apresenta, todavia, variantes no ordenamento jurídico

do Código civil suíço).

O consentimento para a inscrição apoia-se causalmente no negócio obrigacional e repercute a validade deste na inscrição, salvaguardados os efeitos em face de subadquirentes protegidos pela fé pública registal. Assim resulta do art. 975 do Código Civil suíço. Por conseguinte, o sistema suíço não segue o princípio da abstracção, pois o consentimento para a inscrição e o negócio obrigacional, que é seu precedente causal, não está isolados, mas sim unidos casualmente.

Os vícios do negócio obrigacional podem provocar a ineficácia do consentimento à inscrição e produzir a nulidade desta. A inscrição nunca produz segurança por si só, pois é indispensável que se tenha operado em virtude de um título válido.

⁴ Na Áustria e nos territórios da Itália onde vigora o livro tabular, o verdadeiro proprietário também tem a possibilidade de reagir contra uma inscrição sempre que esta envolva uma disparidade entre a realidade tabular e extratabular (cfr. § 61 I e § 62 da *GBG* austríaca e do Novo Texto da Lei Geral sobre os Livros Fundiários.). E, caso tal reacção não ocorra, o titular inscrito também pode vir a adquirir o direito originariamente, mediante a usucapião, mas tal aquisição não tem por pressuposto a inscrição registal. Ou seja, ocorre a favor do titular registal exactamente nos mesmos termos em que ocorre a favor de um possuidor que nunca tenha constado no Registo como titular inscrito.

⁵ Não obstante, como referimos no texto, a usucapião extratabular não se encontra consagrada quer no ordenamento jurídico alemão quer no suíço.

alemão⁶ e no suíço⁷.

§ No ordenamento jurídico germânico — A prescrição tabular aquisitiva (*Buchersitzung*) está consagrada no § 900 do *BGB alemão*, onde se dispõe: “Quem está inscrito no Registo como proprietário de um imóvel, sem que tenha obtido a propriedade do mesmo, adquirirá o domínio”⁸.

O artigo em apreço aparta-se dos requisitos tradicionais do direito germânico: tempo imemorial (*Unvordenklichkeit*), justo título (*Rechtstitel*) e boa-fé (*Gutglaupe*), pois limita-se a exigir o decurso de trinta anos e a posse ininterrupta⁹, ou, pelo menos, interrompida por períodos menores do que um ano¹⁰.

§§ No ordenamento jurídico suíço — A prescrição tabular aquisitiva (*prescrizione acquisitiva*, *prescription ordinaire* ou *ordentliche Ersitzung*) está consagrada no art. 661 do Código Civil, segundo o qual se alguém consta indevidamente inscrito no Registo como proprietário, a sua propriedade não pode ser contestada se ele durante dez anos exercer posse de boa-fé, pacífica e ininterruptamente¹¹.

Portanto, pode afirmar-se que neste ordenamento a prescrição aquisitiva, tal como no ordenamento jurídico alemão, intervém com o escopo de sanar a irregularidade da inscrição, eliminando qualquer eventual desacordo entre a realidade tabular e extratabular.

No entanto, diferentemente do que ocorre na Alemanha, na Suíça a prescrição tabular ou usucapião *secundum tabulas*, para além da posse efectiva da coisa e da inscrição, supõe a boa-fé durante todo o período de dez anos. Refira-se, por fim, que este requisito – da boa-fé – é objecto de uma presunção *iuris tantum*.

⁶ Vide, por todos, HEDEMANN. *Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales*. Notas de José Luis Diez Pastor e Manuel González Enríquez. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, vol. II, 1955. p. 133 e ss.

⁷ Vide, por todos, DEKKERS. *Précis de Droit Civil Belge*. Bruxelles, vol. I, 1954. p. 810 e ss.; LECOCQ; PAQUES. *Droit des Biens*. Aulas proferidas no ano de 2002-2003, redacção de Jean-Christophe Wérenne, p. 103 e ss.; ROSSEL; MENTA. *Manuel de Droit Civil Suisse*. Lausanne: Librairie Payot e Cie., vol. II. p. 37 e ss.; TUOR; SCHNYDER. *Das Schweizerische ZGB*. 8. Aufl. Zürich: Polygraph, 1968. p. 499.

⁸ Como resulta do segundo parágrafo do § 900 do *GBG*, podem ser adquiridos mediante prescrição tabular aquisitiva outros direitos reais.

⁹ Posse que tem de ser registal e corpórea. Consequentemente, só podem usucapir-se aqueles direitos que pelo seu conteúdo facultem o exercício de poderes de facto sobre a coisa corpórea (por isso, não é susceptível de ser usucapida, por exemplo, uma hipoteca).

¹⁰ Refira-se que o prazo fica suspenso durante a vigência de um assento de protesto ou de contradição contra a exactidão da inscrição registal.

¹¹ Segundo o Tribunal Federal, o decurso do prazo de dez anos deve ser exigido quer quanto ao tempo de duração da posse quer quanto ao tempo de existência da inscrição registal. Não obstante, tal posição não é pacificamente acolhida por toda a doutrina. (Cfr. TUOR; SCHNYDER. *Das Schweizerische ZGB*. Zürich: Polygraph, 1968. p. 499).

3 A INSCRIÇÃO REGISTAL COMO ELEMENTO FACILITADOR DA AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO, EM DOIS SISTEMAS EM QUE O REGISTO ASSUME FUNÇÃO CONSOLIDATIVA OU DECLARATIVA

Nos sistemas registais que atribuem à inscrição uma função consolidativa ou declarativa, regra geral, encontram-se consagradas duas figuras de usucapião que se distinguem pela duração e requisitos inerentes à posse. Uma primeira figura da usucapião diz respeito à hipótese de posse (de duração mais prolongada) obtida sem título, sem boa-fé e sem registo de um facto jurídico aquisitivo. A outra (que supõe uma posse mais breve) diz respeito à hipótese em que alguém adquiriu a posse, de boa-fé e com base num acto negocial – que pode denominar-se por justo título (*iustus titulus*, *juste titre*), em abstracto idóneo a transferir a propriedade ou a constituir um direito real menor, mas que, em concreto, é incapaz de produzir tal efeito, desde logo por haver sido celebrado com quem não era o titular do direito real. Neste caso, a posição jurídica daquele que pretendeu adquirir pode ser salva através da usucapião abreviada que, assim, surge como um meio de “sanar” retroactivamente o defeito do acto tendente à constituição ou transmissão do direito real.

Entre os sistemas registais que atribuem à inscrição uma função declarativa, alguns limitam a aplicação da prescrição abreviada à hipótese de o possuidor haver obtido o registo do correspondente “facto aquisitivo”, assim ocorre em Itália. Ao invés, em outros ordenamentos jurídicos, a prescrição abreviada pode verificar-se independentemente da inscrição registal, mas existindo esta, funciona, ainda, a favor do titular registal, a presunção *iuris tantum* quanto ao carácter público, pacífico e de boa-fé da posse, bem como quanto ao seu exercício ininterrupto e em nome próprio – é o que ocorre em Espanha.

§ No ordenamento jurídico italiano — No ordenamento jurídico italiano aquele que adquira, de boa-fé, um imóvel, *de quem não seja o proprietário do bem*, através de um *título idóneo* pode *beneficiar da usucapione abbreviata* (com termo abreviado), acolhida no art. 1159 do Código Civil¹²⁻¹³.

O legislador italiano exige a *boa-fé do possuidor* à data da aquisição da posse¹⁴, a existência

¹² O segundo parágrafo do art. 1159 estatui que a mesma regra é aplicável no caso de aquisição de direitos reais de gozo sobre o imóvel.

¹³ Vide sobre o tema em análise, entre outros: CECHERINI. *Usucapione abbreviata ex art. 1159-bis C.Civ. e trascrizione*. Riv. Agr., 1978, I. p. 171; GENTILE. *Il Possesso*. Torino: UTET, 1965. p. 376 e ss., e a bibliografia citada pelo Autor.

¹⁴ Cfr. o art. 1147 do Código Civil italiano, nos termos do qual, o possuidor está de boa-fé quando no momento da

de um título que não padeça de vícios substanciais geradores de nulidade nem de vícios de forma e respectivo registo¹⁵.

Acresce que o legislador italiano, prescindindo do critério tradicional da presença ou ausência do proprietário no local da situação do imóvel, admite a *usucapione abbreviata* desde que a posse dure há *dez anos*. Prazo este que é contado a partir da data do registo do acto aquisitivo¹⁶⁻¹⁷.

§§ *No ordenamento jurídico espanhol* — O Código Civil espanhol de 1889, ainda em vigor,

aquisição ignorava, sem culpa grave, que estava a lesar o direito de outrem.

Segundo o terceiro parágrafo do mesmo preceito legal, o possuidor beneficia da presunção ilidível de que adquiriu de boa-fé.

A doutrina maioritária, em face da letra da lei, afirma que a boa-fé deve existir à data do empossamento, mas, segundo alguns Autores, a boa-fé deve existir quer na data do empossamento quer na do registo do facto jurídico aquisitivo. (Sobre a polémica em apreço, vide FRANCESCO GAZZONI. *La Trascrizione Immobiliare*, Artt. 2643-2645-bis. Milano: Giuffrè, T. I, 1998. p. 54-55).

¹⁵ Refira-se que a *usucapione abbreviata* tem uma ampla esfera de acção, uma vez que também é aplicável às coisas móveis sujeitas a registo (cfr. o parágrafo segundo do art. 1160 do Código Civil), para as quais não vale a regra posse vale título, de acordo com o art. 1156 do Código Civil. (A regra da posse vale título está consagrada no art. 1153 do mesmo diploma legal, nos termos do qual: “*Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà attraverso il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà*”).

¹⁶ No ordenamento jurídico francês, por seu turno, a *prescription abrégée*, enquanto forma de aquisição originária de bens imóveis, que supõe uma posse de boa-fé, com justo título e com a duração de dez anos está prevista no art. 2272 e ss. do Código Civil francês. Mas, para que o possuidor dela possa beneficiar, ao contrário do que ocorre em Itália, o título negocial, que esteja em abstracto sujeito a registo, não tem de estar transcrito. De facto, no ordenamento jurídico francês, a autonomia da usucapião, enquanto instituto nitidamente distinto e separado da *publicité foncière*, é entendida no seu grau máximo, de tal forma que quer a doutrina quer a jurisprudência consideram, em princípio, pacífico que o registo não é necessário para que possa operar a *prescription abrégée*. Argumenta-se que a transcrição apenas é condição de eficácia em face de “terceiros” e que o verdadeiro titular do direito real, embora estranho ao negócio concluído entre o alienante *non dominus* e o adquirente possuidor, não é “terceiro”, mas parte interessada na aquisição do direito mediante o exercício da posse continuada.

¹⁷ O antigo Código Civil Belga, no art. 2265, também previa a prescrição abreviada, limitando-a, no entanto, à posse de *bens imóveis, de boa-fé, com justo título*, que durasse entre dez a vinte anos (consoante o proprietário habitasse ou não na área de competência do tribunal onde se situasse o imóvel) a partir da data do registo.

A boa-fé, que era sempre presumida (art. 2268), traduzia-se na ignorância do vício do título de aquisição do *dante causa*. De acordo com o art. 2269 do antigo Código Civil, a boa-fé era apenas exigível no momento da aquisição (troca de consentimentos), não tendo de subsistir até à data em que o possuidor obtivesse o registo do seu próprio título.

No que diz respeito aos requisitos do *juste titre* do possuidor, a posição geralmente defendida era a de que podia ser havido como título idóneo para a usucapião o título que não padecesse de vícios de forma e/ou substanciais que o tornassem (absolutamente) nulo. De facto, não obstante o art. 2267 do antigo Código Civil apenas considerar inidóneo o título que padecesse de um vício de forma, a norma era interpretada no sentido de considerar também inidóneo o título que padecesse de vícios substanciais que gerassem a «nulidade absoluta» (*nullité absolue*), ou seja, aquela que podia ser invocada por quem quer que nisso tivesse interesse e, em particular, pelo verdadeiro proprietário. Assim, só se considerava justo título aquele que apenas padecesse de «nulidade relativa» (*nullité relative*), ou seja, de nulidade somente susceptível de ser invocada por aquele em cujo interesse tinha sido estabelecida.

Por fim, tal como em Itália, inexistia *juste titre* para a prescrição abreviada se o título não tivesse sido registado. (Por todos, vide: DEKKERS. *Précis de Droit Civil Belge*, ob. cit., p. 810 e ss.; LECOCQ; PAQUES. *Droit des Biens*. Aulas proferidas no ano de 2002-2003, redacção de Jean-Christophe Wérenne, ob. cit., p. 103 e ss.).

O actual Código Civil Belga, no seu Livro 3 (Les biens), que entrou em vigor a 1 de Setembro de 2021, eliminou a prescrição abreviada, limitando-se a prever, no art. 3.27, que o possuidor de boa-fé, em sentido psicológico, adquire decorridos que sejam 10 anos a partir do início da posse e o de má-fé ao fim 30 anos, sendo, em ambos os casos, irrelevante a existência de justo título.

contém um capítulo dedicado à prescrição aquisitiva (*prescripción adquisitiva* ou, tal como é denominada pela doutrina, *usucapión*) da propriedade e de outros direitos reais sobre as coisas, imóveis e móveis. A usucapião abreviada está ali prevista, sob a denominação de *prescripción ordinaria*¹⁸, de forma a indicar a normalidade da *facti-species* aquisitiva em causa, supondo uma posse de boa-fé e com justo título, em confronto com a usucapião que supõe uma posse de mais longa duração (trinta anos), a qual, na ausência de tais requisitos, assume relevo de *prescripción extraordinaria*¹⁹.

A usucapião ordinária, como acabamos de referir, requer como elemento vital, para além da boa-fé, um *justo título* de aquisição (*iusta causa usucapionis*), ou seja, de acordo com o art. 1952 do Código Civil espanhol, um título que legalmente seja apto para a aquisição do domínio ou direito real, de tal forma que se o causante, efectivamente, fosse titular do direito real o adquirente tê-lo-ia adquirido – o que provoca a falta de eficácia translativa de tal justo título, e que a usucapião ordinária vem “suprir”, é a falta do direito na esfera jurídica do transmitente.

O justo título não tem de ser registado, e o tempo de posse relevante para a usucapião abreviada varia entre os dez e os vinte anos, em função da presença ou ausência do proprietário em solo espanhol²⁰.

Mas no ordenamento jurídico espanhol há ainda que ter em conta a *Ley Hipotecaria* quando se pensa nas relações entre a usucapião e o sistema registal.

A *prescripción adquisitiva* (ou *usucapión*) *según el registro* (*secundum tabulas*) encontra-se regulada no art. 35 da Lei Hipotecária, que dispõe:

A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente e de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.²¹

Os requisitos para a aplicação do art. 35 da *Ley Hipotecaria* são os que de seguida se enunciam:

¹⁸ Cfr. art. 1940 do Código Civil espanhol, nos termos do qual: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la Ley.”

¹⁹ Cfr. art. 1959 do Código Civil espanhol, nos termos do qual: “Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión non interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe (...)”. Bem como o art. 1941 do mesmo diploma legal, nos termos do qual a usucapião supõe, sempre, posse exercida “(...) en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida”.

²⁰ Segundo o art. 1957 e o art. 1958, nº 1, do Código Civil espanhol, considera-se ausente o que reside no estrangeiro ou no ultramar; não assume relevância a ausência de duração inferior a um ano. Caso o proprietário tenha estado primeiro presente, por um certo período, e depois ausente, ou vice-versa, o tempo de ausência é calculado da seguinte forma: dois anos de ausência valerão como um, para completar o termo de dez anos necessário neste caso.

²¹ Portanto, assume relevância o período durante o qual o direito se encontra inscrito a favor do actual possuidor (titular aparente), mas também aquele em que o direito esteve inscrito a favor dos antepossuidores quando a aquisição haja sido derivada.

- devem confluir na mesma pessoa as qualidades de titular registal e de possuidor efectivo do imóvel ou direito real limitado;
- a inscrição correspondente há-de publicitar um direito real susceptível de posse, pois, caso contrário, obviamente, o direito não poderá ser usucapido;
- o titular registal há-de ser um possuidor *ad usucapionem*, que tendo adquirido *a non domino*, e não estando protegido pela fé pública registal – ou seja, não sendo considerado terceiro hipotecário, nos termos do art. 34 da Lei Hipotecária – tem de acudir à usucapião extraordinária ou à ordinária²².

A vantagem conferida pela inscrição registal assume relevo sob um duplo aspecto:

- a) por um lado, a inscrição é equiparada ao justo título. De facto, segundo adoutrina maioritária, que se baseia na letra do art. 35 da *Ley Hipotecaria*²³, a inscrição tem o valor de justo título²⁴, consequentemente, a inscrição deve ser considerada por si só, independentemente do acto ou negócio a que se refere, como título hábil para a usucapião. Assim, assumindo a inscrição o lugar de título, introduz uma excepção à regra do Código Civil segundo a qual o justo título deve ser provado, nunca se presumindo (art. 1954)²⁵;
- b) por outro, gera a presunção da existência dos outros elementos que concorrem na formação da *facti-species aquisitiva*; ou seja, gera a presunção *iuris tantum* quanto ao carácter

²² Para o adquirente *a non domino* que tenha sido protegido pela fé pública registal este art. 35 não oferece qualquer utilidade, pois será mantido na sua aquisição por força do art. 34 da Lei Hipotecária.

Porque é assim, o art. 35 acaba por suprir, até certo ponto, o art. 34 que, segundo a doutrina maioritária, consagra o princípio da fé pública registal e estatui:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registal que la que tuviese su causante o transferente.”

²³ Segundo a qual: *“A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito será justo título la inscripción”*.

²⁴ Por todos, e com referências bibliográficas, veja-se: GARCIA GARCIA. El principio hipotecario de usucapion secundum tabulas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, nº 642. p. 1711 e ss.; PORCIOLES. La prescripción y el Registro de la Propiedad. *Cuestiones de Derecho Hipotecario y Social*, 1945. p. 189; ROCA SASTRE; ROCA SASTRE MUNCUNILL. *Derecho Hipotecario – Fundamentos de la Publicidad Registral*. 8. ed., ver „ampl. e act.. Barcelona: BOSCH, T. I, 1995. p. 555 e ss.; ROCA TRÍAS. Las Relaciones entre la posesión y el registro de la propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1979, nº 530. p. 39 e ss.

Não obstante, segundo alguns Autores, da lei resulta apenas uma presunção relativa da existência do título. (Cfr. BÈRGANO LLABRÉS. La usucapion y el registro de la propiedad. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1946. p. 282 e ss.; FERNANDO SANZ. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus, vol. I, 1947. p. 532 e ss.).

²⁵ É claro que uma vez admitida a total equiparação da inscrição ao título, ou reconhecida a presunção absoluta da existência de tal requisito, rigorosamente, não deve ser feita qualquer indagação em torno da existência, validade ou idoneidade do acto negocial enquanto justo título para efeitos da usucapião. Uma vez que esta prescinde do título subjacente à inscrição – a inscrição é, por si só, o sucedâneo do justo título, idóneo ou apto para este tipo de usucapião.

A inscrição, enquanto subsistir, faz as vezes de título, mas nada obsta a que o verdadeiro titular do direito intente uma acção de defesa do seu direito real – impugnando o direito registado e a publicidade desse mesmo direito (cfr. art. 38 da *Ley Hipotecaria*) – impedindo, assim, que a usucapião se consuma.

público, pacífico e de boa-fé²⁶ da posse útil, bemcomo quanto ao exercício ininterrupto e em nome próprio (*en concepto de dueño*) da dita posse²⁷.

A *ratio* ou motivação finalística deste artigo é a de permitir que o titular registal, adquirente *a non domino*, que não esteja protegido pelo art. 34 da Lei Hipotecária – que consagra o princípio da fé pública registal²⁸ –, consolide de forma mais célere a aquisição do direito através

²⁶ A boa-fé, para efeito da usucapião, consiste na crença de que a pessoa de quem se recebeu a coisa era dono dela e podia transmitir o seu domínio (cfr. art. 1950 do Código Civil espanhol). Esta definição, em sentido positivo, deve ser interpretada juntamente com aquela, em sentido negativo, fornecida pelo mesmo Código no art. 433, e com valor de regra geral, nos termos da qual: “Reputa-se possuidor de boa-fé aquele que ignora que o seu título ou modo de aquisição padece de vício que o invalide.” (Tradução nossa).

Acresce que a boa-fé deve subsistir durante todo o tempo necessário à usucapião, conforme prescreve o art. 1940 do Código Civil espanhol, nos termos do qual: “(...) *se necessita poseer las cosas con buena fe por (com o significado de durante) el tiempo determinado en la ley*”. A este propósito, vale a pena recordar também o disposto no art. 435 do mesmo corpo legal: “*La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente*”.

²⁷ Caso seja provada a falta de algum dos requisitos presumidos, o impugnante pode solicitar a declaração de nulidade da inscrição e obter o seu cancelamento, desde que a usucapião extraordinária ainda não se tenha consumado.

²⁸ A fé pública registal, como se sabe, é o princípio, vigente, designadamente, na Áustria, na Suíça, na Alemanha e em Espanha, segundo o qual, a favor de terceiros de boa-fé, o conteúdo dos livros do Registo é íntegro e exacto, ainda que os seus assentos não correspondam à realidade jurídica extraregistal. Este princípio protege, assim, os terceiros que confiaram no conteúdo registal, desde que preencham as restantes condições exigidas pela lei.

O princípio de fé pública registal impede, em relação aos terceiros de boa-fé e titulares registais, a prova do facto contrário ao constante do Registo, garante-lhes a existência, a extensão e a titularidade dos direitos reais registados e, portanto, assegura-lhes a manutenção da sua aquisição.

Tal não implica que o negócio real em que interveio o seu *dante causa* não possa ser declarado inexistente, nulo, ser anulado ou desprovido de eficácia, pois a inscrição, apesar de gerar a presunção de que o Registo é exacto e íntegro a favor do titular registal, não “sana” os vícios ou limitações dos actos ou negócios inscritos. Significa, no entanto, que a referida inexistência, nulidade, *anulação*, etc. não será dotada de eficácia retroactiva real plena e que, consequentemente, não prejudicará o terceiro que adquiriu, cumprindo os requisitos estabelecidos na lei, permanecendo este, portanto, como titular do direito.

Por outro lado, tal também não impede que o registo, lavrado a favor do *dante causa*, que padeça de vícios intrinsecamente registais, possa ser declarado nulo ou rectificado, mas implica que a declaração de nulidade ou rectificação de tal registo intrinsecamente viciado não afecte a posição jurídica do terceiro.

Como resulta do exposto, a protecção derivada do princípio da fé pública registal supõe, sempre, a verificação dos requisitos que de seguida se enunciam.

– Que alguém tenha adquirido de boa-fé, daquele que constava como titular registal.

– Que, à data da aquisição – a qual varia, naturalmente, consoante o sistema em causa reconheça, ou não, à inscrição carácter constitutivo – o Registo não seja completo ou exacto e, por isso, não reflecta fielmente a real situação jurídica do imóvel.

– Que o terceiro adquirente haja obtido o registo a seu favor.

Verificados esses pressupostos, e os demais previstos em cada uma das legislações registais, a fé pública do Registo produz um duplo efeito:

1º– As inscrições consideram-se completas ou íntegras: o terceiro não pode ser prejudicado por factos jurídicos que o Registo não publique no momento da sua aquisição, isto é, os factos jurídicos não publicitados antes da inscrição feita a favor do terceiro são havidos, face a si, como inexistentes.

2º– As inscrições consideram-se exactas: o terceiro adquire o direito com a extensão e conteúdo com que o mesmo aparece publicitado, sendo mantido na sua aquisição mesmo que o seu *dante causa*, afinal, nunca tenha sido titular do direito ou, tendo-o sido, depois tenha visto o seu facto aquisitivo destruído com eficácia retroactiva real.

Acresce que, por força da fé pública, o terceiro não está apenas garantido quanto ao facto de o seu *dante causa* ter efectivamente adquirido o direito que o Registo publicita, está também seguro de que tal direito ainda se mantém na esfera jurídica do seu *dante causa* pois, não tendo sido cancelada a inscrição deste, os seus efeitos mantêm-se.

Por fim, como a inscrição se extingue mediante o cancelamento, perante um terceiro o direito cancelado não existe ainda que o mesmo, efectivamente, subsista na realidade jurídica extratabular.

da usucapião ordinária ou abreviada, quando de outro modo só deveria beneficiar da usucapião extraordinária (por falta de justo título), ou a de facilitar a usucapião ordinária no que diz respeito à prova das circunstâncias exigidas por esta.

Na medida em que o art. 35 da Lei Hipotecária apenas visa facilitar a conversão de uma usucapião extraordinária em ordinária ou facilitar a usucapião ordinária (equiparando a inscrição ao justo título e gerando a presunção *iuris tantum* das restantes circunstâncias requeridas pela lei para que ocorra a usucapião ordinária ou abreviada), obviamente que não altera os prazos impostos por lei para que se consume a usucapião ordinária (dez anos entre presentes, vinte entre ausentes). No entanto, como é evidente, o tempo de posse exigido pelo Código Civil terá de corresponder ao tempo durante o qual tenha estado em vigor o assento de inscrição correspondente, isso mesmo resulta do art. 35 da Lei Hipotecária²⁹.

4 A INSCRIÇÃO REGISTAL E A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS

O ordenamento jurídico português, admite, sem margem para dúvidas, a usucapião extratabular. De facto, nada impede um possuidor de adquirir um direito real de gozo, mediante a usucapião, não obstante nunca ter constado como titular registal – ao contrário do que ocorre, como vimos, na Alemanha e na Suíça. Portanto, o registo lavrado a favor do possuidor não se apresenta como um pressuposto para que ocorra a usucapião³⁰.

Em resumo, para o terceiro, que preencha os requisitos impostos por lei, para beneficiar do funcionamento do princípio da fé pública registal, *a inscrição vale título*.

Mas, cumpre sublinhar que existem seis aspectos que modelam os efeitos da fé pública:

- a) o terceiro pode ser imediatamente tutelado, logo que obtenha o registo a seu favor ou, ao invés, apenas ser tutelado decorrido um determinado lapso de tempo durante o qual o verdadeiro titular do direito pode reagir;
- b) o terceiro pode ser tutelado independentemente da forma como adquire o seu direito ou, ao invés, apenas na hipótese de adquirir mediante negócio jurídico;
- c) o terceiro pode ser tutelado apenas na hipótese de adquirir mediante negócio jurídico oneroso;
- d) a consagração de excepções ao funcionamento do princípio – ou seja, factos jurídicos ou direitos que, apesar de não constarem do Registo, não são afectados pelo funcionamento do princípio da fé pública;
- e) a boa-fé exigível ao terceiro adquirente pode ser a boa-fé em sentido psicológico ou em sentido ético;
- f) a extensão do princípio da fé pública pode abranger apenas os assentos registais ou, também, os documentos apresentados aquando da solicitação da inscrição e que ficam arquivados.

²⁹ Daí que se a usucapião originariamente ordinária já se consumou antes de estar completado este tempo de vigência do assento registal, o art. 35, em princípio, de nada servirá ao titular inscrito, a menos que seja questionada a existência dos requisitos que o art. 35 presume *iuris tantum* como existentes, pois, nesse caso, sempre imporá a inversão do ónus da prova.

³⁰ Mais, nada obsta a que a usucapião opere livremente contra o registo, sobrepondo-lhe os seus efeitos. Sobre este assunto e no mesmo sentido, *vide*, por todos, VASSALO DE ABREU. Uma *relectio* sobre a acessão da posse (artigo 1256 do Código Civil), loc. cit., p. 43 e ss., em especial, p. 169 e ss. e notas 18, 24, 28, 32, 33 e 48; *idem*, A «relação

Na verdade, no ordenamento jurídico português, a aquisição mediante a usucapião depende “apenas” da existência de uma posse, pública e pacífica (cfr. arts. 1297.º e 1300.º, n.º 1, do Código Civil)³¹, exercida em termos de um dos direitos reais de gozo susceptíveis de serem usucapidos (cfr. arts. 1287.º e 1293.º do Código Civil), durante um certo lapso de tempo³²

de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português, in *ARS IVDICANDI. Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita. Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IURIDICA 95, AD HONOREM – 4*. Coimbra: Coimbra Editora, vol. I, 2009. p. 29 e ss. Numa perspectiva oposta, MOUTEIRA GUERREIRO considera inadmissível que a usucapião possa sobrepor-se ao que se publicita no Registo. De facto, segundo este Autor, a afirmação segundo a qual a posse é susceptível de ser comprovada, é “ingénua, senão mesmo *inverídica*”, quando se sabe que, nos últimos tempos, por um lado, ocorreu um aumento da velocidade das transacções que potenciou a popularização ou democratização da propriedade e, por outro, ocorreu uma quebra de contacto entre as pessoas que conduziu ao desconhecimento de quem exerce poderes de facto sobre a coisa e a que título (como titular de um direito real, de um direito pessoal de gozo ou como possuidor?).

Por isso, MOUTEIRA GUERREIRO considera que a posse não gera uma real e verídica *publicidade dos direitos* e defende que deve ser negada prevalência à usucapião perante o Registo que fornece informação organizada e generalizada, gerando confiança e certeza. Assim, propõe que se faça uma interpretação actualística do art. 1293.º, passando a afirmar-se que tal preceito aflora um princípio geral: “o de que a usucapião só pode ser invocada – não como até agora o tem sido como *regra* – mas sim e *apenas* quando inexistir qualquer possibilidade de ambiguidade, havendo, pelo contrário, uma notória e veraz publicidade. Isto é, a usucapião só deve ser atendida quando os actos materiais da posse forem manifestos, clara e ostensivamente exercidos que não se suscite dúvida alguma sobre a sua prática, inclusive por existirem sinais objectivos, e também quando o *animus* for manifesto e, assim, essa evidência, bem como a efectiva publicidade e demais características relevantes possam ser reconhecidas e veridicamente testemunhadas.” (Cfr. MOUTEIRA GUERREIRO. A posse, o registo e seus efeitos. In *Temas de Registos e de Notariado*. Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra, Almedina, 2010. p. 327 e ss.; *idem*, A publicidade registral e a segurança do comércio jurídico imobiliário, *últ. loc. cit.*, p. 593 e ss.).

VASSALO DE ABREU, com argumentos que acolhemos na íntegra e que nos escusamos de reproduzir, critica fortemente a posição de MOUTEIRA GUERREIRO, concluindo que tal interpretação actualista do disposto no art. 1293.º do Código Civil “redundaria na exigibilidade de uma prova da posse *ad usucapionem* – ao nível da ostensividade, inequivocidade, evidência – nos moldes de uma prova absoluta ou *probatio diabolica* (Cfr. VASSALO DE ABREU. Uma *relectio* sobre a acessão da posse (artigo 1256 do Código Civil), *loc. cit.*, nota 48, p. 98 e ss.; *idem*, A «relação de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português, *loc. cit.* p. 41 e ss.).

³¹ Se a posse tiver sido constituída com violência ou tomada ocultamente, os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública.

³² Variável conforme a natureza móvel ou imóvel dos bens sobre que a posse incida e consoante a posse seja titulada ou não titulada, de boa ou de má-fé e exista, ou não, registo da mera posse ou registo do título (cfr. arts. 1294.º, 1295.º, 1296.º [para imóveis] e art. 1298.º e 1299.º [para móveis], todos do Código Civil).

Em matéria de tempo de posse relevante para a invocação da usucapião, lembramos, ainda, que são aplicáveis à usucapião as regras da suspensão e interrupção da prescrição (art. 1292.º), pois em ambos os casos há, de comum, um aspecto que é a repercussão que o tempo pode ter na alteração de situações jurídicas, extinguindo direitos, por um lado, e criando-os, por outro.

e da respectiva invocação³³ extrajudicial³⁴ ou judicial³⁵.

³³ A usucapião não pode ser conhecida *ex officio* pelo julgador (art. 303.º aplicável por força do disposto no art. 1292.º).

“Não há, portanto, uma aquisição *ipso jure*, mas uma faculdade de adquirir atribuída ao possuidor, ou aos credores deste, ou a terceiros com interesse na aquisição” (Vide PIRES DE LIMA; ANTUNES VARELA. *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 56).

³⁴ Quem preencha os requisitos previstos na lei para invocar a usucapião, pode fazê-lo extrajudicialmente através de uma escritura de justificação notarial (cfr. arts. 89.º e ss. do Cód.Not.), desde 1956, ou no âmbito do processo de justificação a correr nos serviços do registo predial (cfr. art. 116.º e ss. do Cód.Reg.Pred., com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho), desde 2001, quer relativamente a prédios não descritos ou descritos mas sem inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse – justificação para obter a primeira inscrição ou para estabelecimento do trato sucessivo –, quer em relação a prédios descritos com inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse em vigor – justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo.

De facto, segundo o nosso entendimento, não obstante as justificações serem um meio fácil e expedito para que qualquer interessado que possa invocar a titularidade do direito, mas que não disponha do documento legalmente necessário para instruir o pedido de registo, consiga obter a respectiva publicidade registal, não são apenas instrumentos para actualização dos direitos publicitados pelo registo, podendo ser utilizadas, também, para invocar, de forma expressa ou tácita, a usucapião.

Ou seja, apesar de em causa estarem meios de suprimento de títulos, entendemos que a lei não obriga o interessado que tenha legitimidade quer para invocar a usucapião, quer para intervir como justificante, a invocar previamente a usucapião caso pretenda recorrer à justificação. Ao invés, não encontramos obstáculo legal que, em regra, impeça o interessado de recorrer aos referidos meios de suprimento para invocar a usucapião e para obter o referido “título formal”. Acresce que é esta a actuação da esmagadora maioria das pessoas que invoca tacitamente a usucapião nas justificações. Na verdade, nunca tivemos conhecimento de qualquer escritura ou processo de justificação onde fosse afirmado que já anteriormente se havia invocado a usucapião (por exemplo: verbalmente e na presença de testemunhas; por carta registada com aviso de recepção; mediante notificação judicial avulsa; através de notificação edital a incertos; *etc.*).

Assim, na nossa perspectiva, quando a justificação vise o estabelecimento do trato sucessivo ou o restabelecimento de novo trato sucessivo e a usucapião não tenha sido anteriormente invocada, não é aquela um simples meio de suprir a falta de documento comprovativo da aquisição originária, é também, e em primeiro lugar, o meio extrajudicial através do qual o interessado invoca a usucapião.

Tendo em conta, o que acabámos de expor, consideramos que a invocação da usucapião, quando extrajudicial, se efectua mediante declaração que não está sujeita a forma específica.

Portanto, na nossa óptica, se se pretender obter o registo do direito usucapido, como o registo só pode ser lavrado com base em documentos, o interessado terá de recorrer à justificação notarial ou ao processo de justificação a correr nos serviços do registo predial para, assim, obter um “título formal” que, de acordo com a lei, viabilize a publicitação do direito adquirido originariamente. No entanto, o facto de se ter de recorrer à escritura ou ao processo de justificação para obter o registo do direito não significa que o recurso a tais expedientes seja imposto por lei para invocar a usucapião. De facto, valendo, em matéria de invocação da usucapião, a regra da liberdade de forma (cfr. art. 219.º do Código Civil), a referida invocação pode ocorrer, por exemplo, mediante mera declaração verbal. Assim, apesar de não ser vulgar, nada obsta a que primeiro se invoque a usucapião, por qualquer forma, e depois se recorra à justificação, apenas e só para obter o “título formal” que permita a publicitação do direito usucapido. (No mesmo sentido, *vide*: VASSALO DE ABREU, A «relação de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português, loc. cit., p. 80. Em sentido oposto, afirmando que a invocação extrajudicial deve ser feita através de escritura de justificação notarial ou mediante acção intentada nos serviços do Registo Predial, *vide*: MENEZES LEITÃO. *Direitos Reais*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 237; FERNANDO PEREIRA RODRIGUES. *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*. Coimbra: Almedina, 2008. p. 73 e ss. Para mais pormenores, *vide* MÓNICA JARDIM, A evolução histórica da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial e a figura da justificação na actualidade, *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2009, p. 513 e ss.).

³⁵ Não obstante o Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de Outubro, ter extinguido o processo de justificação judicial, ao mesmo tempo em que criou o processo de justificação a correr nas conservatórias e de, assim, a competência para o processo de justificação de registo, a partir de Janeiro de 2002, ter passado a competir em exclusivo, e não em alternativa, ao conservador do Registo Predial, desde que não haja qualquer litígio ou conflito que tenha de ser judicialmente dirimido, a usucapião não deixou de poder ser invocada judicialmente. Muito ao invés, havendo litígio *ab initio* em torno da existência ou da titularidade do direito, o interessado não deve recorrer ao processo de justificação a correr nas conservatórias, mas sim intentar a respectiva acção judicial, evitando, deste modo,

Acresce que, caso a posse seja titulada³⁶⁻³⁷ e o título seja registado³⁸, não obstante o prazo de tempo, imposto por lei, para usucapir, ser menor, não se denomina tal usucapião como abreviada ou ordinária, ao contrário do que, como referimos, ocorre em outros países.

Não obstante, de fato, nesse caso – de existência de título e de registo do mesmo –,

actos e procedimentos inúteis no registo. Por isso, é extremamente frequente a referida invocação no âmbito de uma acção de defesa do direito de propriedade (v.g., acção de reivindicação e acção negatória) e isto quer por parte do autor, quer por parte do réu.

³⁶ De acordo com o n.º 1 do art. 1259.º do Código Civil:

“Diz-se titulada a posse fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico.”

Segundo a melhor orientação doutrinal, este artigo há-de ser interpretado da seguinte forma: é titulada a posse fundada em qualquer título abstractamente idóneo para a aquisição do direito real em cujos termos se visa possuir. Mesmo que, no caso concreto, a aquisição se não tenha operado. Em regra, são irrelevantes os vícios substanciais; apenas os vícios formais conduzem à posse não titulada.

Não obstante, como se sabe, nem todas as razões de invalidade substancial do negócio jurídico são indiferentes para que a posse seja titulada. Há causas substanciais de invalidade que excluem a aquisição derivada da posse e, por conseguinte, nem sequer pode pôr-se o problema do título. “É o que acontece com a simulação absoluta, que, supondo um acordo simulatório entre declarante e declaratário, faz com que o pretendo *accipiens* não tenha qualquer *animus possidendi*, ainda que a coisa lhe haja sido entregue. (...) O mesmo ocorre com a simulação relativa sempre que o negócio dissimulado não é um negócio real *quoad effectum* (...). E identicamente, por força do artigo 244.º, n.º 2, com a reserva mental conhecida do declaratário; desde que se trate de reserva mental absoluta ou reserva mental relativa em que o negócio oculto não seja abstractamente translativo ou constitutivo de direitos reais. O conhecimento efectivo (que é o que se exige na lei) da não seriedade da declaração faz com que o declaratário *accipiens* não tenha *animus possidendi*. Ao invés, se na simulação ou reserva mental relativa o negócio dissimulado ou oculto é abstractamente um *titulus adquirendi* de um *jus in re*, aquele *animus* existe e havendo atribuição de poderes de facto (*corpus*), haverá posse (independentemente de haver ou não direito e, por isso, de o negócio oculto ser ou não válido; claro que, se só for substancialmente inválido, haverá posse e posse titulada.” (Cfr. CARVALHO, Orlando de. *Direito das Coisas*. Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães e Maria Regina Redinha (coord.). 2. ed. Coimbra Editora: Coimbra, 2021. p. 280-281).

Por outro lado, há vícios do negócio jurídico que nada têm a ver com a forma e que retiram o título da posse, não obstante não a excluam. “É o que se passa com todas as causas de inexistência do negócio jurídico, desde a coacção física ou *vis absoluta* ao contrato sob nome de outrem; às declarações jocosas ou não sérias, ao dissenso total ou patente e, em geral, a todos os casos de falta de vontade de acção, de falta de vontade ou consciência da declaração ou de falta completa de vontade de efeitos ou vontade negocial (arts. 245º e 246º).” Uma vez que, em tais hipóteses, havendo posse esta é, obviamente, não titulada, porque não existindo um negócio jurídico abstractamente idóneo para se adquirir o direito falta o requisito do art. 1259º, n.º 1. (Cfr. CARVALHO, Orlando de, *últ. ob. cit.*, p. 281).

Excepção feita a estes casos, os vícios substanciais, quer gerem a anulabilidade quer a nulidade, não afectam o título da posse. Os vícios de forma são os que determinam, sem dúvida, a falta de título da posse (1259º, n.º 1, *a contrario*).

³⁷ Recordamos que pode existir um título formalmente válido e, não obstante, substancialmente anulável ou ineficaz, porquanto, o titular – apesar de dever apreciar a viabilidade de todos os actos cuja prática lhe é requerida, em face das disposições legais aplicáveis e dos documentos apresentados ou exibidos, verificando, designadamente, a legalidade substancial do acto solicitado – não pode recusar a sua intervenção com fundamento na anulabilidade ou ineficácia do acto. Devendo, nessas hipóteses, “apenas” advertir os interessados da existência do vício e consignar a advertência no respectivo instrumento.

³⁸ Há que ter presente que o “julgamento” do conservador, no que diz respeito à validade dos factos, só pode conduzir à recusa do registo quando seja manifesta a nulidade do acto (cfr. a al. d) do n.º 1 do art. 69.º Cód.Reg.Pred.).

A regra quanto à anulabilidade e à ineficácia “em sentido estrito” é a de que as mesmas não constituem obstáculo ao ingresso definitivo no Registo.

A excepção verifica-se, quanto ao negócio anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir e quanto ao negócio jurídico celebrado por gestor ou procurador sem poderes suficientes, antes da ratificação, uma vez que, nesta situação particular o registo é feito como provisório por natureza, porque a lei impõe esse procedimento técnico (cfr. art. 92.º, n.º 1, al. e) e f), do Cód.Reg.Pred.).

Para além deste caso particular, em todas as outras situações, somente as nulidades obstam, de acordo com o princípio da legalidade, em princípio, ao registo definitivo (cfr. art. 68.º e 69.º do Cód.Reg.Pred.).

segundo o art. 1294.º do Código Civil, ocorre uma redução do tempo de posse necessária para dez anos, se a posse for de boa-fé, ou para quinze anos, se a posse for de má-fé. Pois, não havendo registo do título e inexistindo, também, registo da mera posse³⁹, a usucapião em regra ocorre decorridos que sejam quinze ou vinte anos, consoante a posse seja de boa ou de má-fé (cfr. art. 1296.º do Código Civil).

No entanto, a inscrição não tem o valor de justo título, nem gera a presunção *iu iuris tantum* quanto ao carácter público, pacífico e de boa-fé da posse – diversamente do que ocorre em Espanha (cfr. art. 35 da Lei Hipotecaria).

Acresce que, como se sabe, por um lado, a posse titulada presume-se de boa-fé, mas tal presunção é, nos termos gerais, ilidível – ao contrário do que ocorre em Itália, de acordo com o terceiro parágrafo do art. 1147 do *Codice Civile*; por outro, para efeitos da usucapião, a posse há-de ser de boa-fé durante todo o tempo imposto por lei – não sendo, portanto, apenas relevante o estado psicológico do possuidor à data da aquisição da posse, contrariamente ao que ocorre em Itália (cfr. o art. 1147 do *Codice Civile*).

Regressando à análise do art. 1294.º, cumpre referir que, na nossa perspectiva, para que se possa beneficiar dos seus prazos devem confluir na mesma pessoa as qualidades de possuidor e de titular registal. Ou seja, por um lado, embora a lei mande contar o prazo *desde a data do registo*, é evidente que pressupõe uma posse iniciada antes ou na data do registo, pois entre os requisitos da usucapião consta, obviamente, a posse (art. 1297.º) e o decurso de um lapso de tempo de posse, não de um lapso de tempo após o registo – durante o qual inexistia posse ou no qual exista uma posse com escassa duração. Por outro, sendo a letra do preceito legal em causa inequívoca quanto à exigência de os anos de posse relevantes, para se beneficiar da redução do prazo, haverem de ser “*contados desde a data do registo*”, uma posse titulada, mas cujo título haja sido registado há pouco tempo, não pode conduzir à usucapião, apenas porque após o registo se completarem os dez ou quinze anos – consoante a boa ou má-fé. E isto, não obstante a posse actual, quando

³⁹ A lei prevê a possibilidade de inexistindo registo do título de aquisição, mas havendo registo da mera posse, a usucapião ocorrer decorridos cinco anos ou dez anos, contados desde a data do registo, consoante a posse seja de boa ou má-fé.

A mera posse só é registada em vista de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registal, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos (cf. n. 2 do art. 1295.º).

A justificação da posse foi reconhecida no ordenamento nacional quando ainda não se admitia a justificação do domínio, visando-se, assim, assegurar que quem houvesse intentado adquirir o direito de propriedade mas não dispusesse de “título formal” pudesse obter uma inscrição registal que, apesar de não valer como título do direito, ou seja, como o título que estava em falta, gerava a presunção da titularidade do direito e reduzia o prazo para a usucapião.

Tendo passado a admitir-se a justificação de direitos, o registo da mera posse passou a revelar-se pouco atrativa, maxime quando envolve o risco de o possuidor, desprovido de título, alertar o titular do direito de que se prepara para vir a invocar a usucapião.

titulada, fazer presumir a posse anterior, desde a data do título, (art. 1254.º, n.º 2), porquanto, repisamos, os anos de posse relevantes para beneficiar da redução do prazo hão de ser “*contados desde a data do registo*”.

Por fim, estando em causa bens móveis sujeitos a Registo, estatui o art. 1298º que os direitos reais se adquirem por usucapião:

“a) Havendo título de aquisição e registo deste, quando a posse tiver durado dois anos, estando o possuidor de boa-fé, ou quatro anos, se estiver de má-fé;

b) Não havendo registo, quando a posse tiver durado dez anos, independentemente da boa-fé do possuidor e da existência de título.”

BIBLIOGRAFIA

ABREU, Vassalo De. Uma relectio sobre a acessão da posse (artigo 1256 do Código Civil). In: *Nos 20 anos do Código das Sociedades Comerciais: Homenagem aos Profs. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Vária. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p. 43 e ss.

ABREU, Vassalo De. A relação de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português. In: ARS IVDICANDI, *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, vol. I, Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IVRIDICA 95, AD HONOREM – 4. Coimbra: Coimbra Editora, 2009, p. 29 e ss.

CARVALHO, Orlando. *Direito das Coisas*. Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães e Maria Regina Redinha (coord.). 2 ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2021.

CECHERINI, Rolando De. Usucapione abbreviata ex art. 1159-bis C.Civ. e trascrizione. *Riv. Agr.*, 1978, I, p. 171 e ss.

DEKKERS, René. *Précis de Droit Civil Belge*, I. Bruxelles, 1954.

GAZZONI, Francesco. *La Trascrizione Immobiliare*, T. I, Artt. 2643-2645-bis. Milano: Giuffrè, 1998.

GARCIA GARCIA. El principio hipotecário de usucapión secundum tabulas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, nº 642, p. 1.711 e ss.

GENTILE. *Il Possesso*. Torino: UTET, 1965

LECOCQK, Pascal; PAQUES, Michel. *Droit des Biens*, aulas proferidas no ano de 2002-2003, redacção de Jean-Christophe Wérenn.

HEDEMANN, Justus wilhelm. *Tratado de Derecho Civil*, Derechos Reales, vol. II. Notas de José Luis Díez Pastor e Manuel González Enríquez. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1955.

JARDIM, Mónica. A evolução histórica da justificação de direitos de particulares para fins do registo predial e a figura da justificação na actualidade. *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2009, p. 513 e ss..

LLABRÉS, Bèrgano. La usucapión y el registro de la propiedad. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1946.

A INSCRIÇÃO REGISTAL ENQUANTO PRESSUPOSTO OU ELEMENTO FACILITADOR DA USUCAPIÃO

LEITÃO, Luís Menezes. *Direitos Reais*. Coimbra: Almedina, 2009.

GUERREIRO, José Augusto Mouteira. A posse, o registo e seus efeitos. In: *Temas de Registos e de Notariado*. Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra, Almedina, 2010, p. 327 e ss..

PIRES DE LIMA, Fernando; ANTUNES VARELA, João De Matos. *Código Civil Anotado*. 2. ed. rev. e act.. Coimbra: Coimbra Editora, vol. III, 1987.

PORCIOLES, José María. La prescripción y el Registro de la Propiedad. *Cuestiones de Derecho Hipotecario y Social*, 1945.

RODRIGUES, Fernando Pereira. *Usucapião – Constituição Originária de Direitos através da Posse*. Coimbra: Almedina, 2008.

ROCA SASTRE, Ramón M^a; Roca Sastre Muncunil. *Derecho Hipotecario – Fundamentos de la Publicidad Registral*. 8 ed., rev., ampl. e act.. Barcelona: BOSCH, T. I, 1995.

ROSSEL, Virgile; MENTA F. H.. *Manuel de Droit Civil Suisse*. Lausanne: Libraire Payot e Cie, vol. II.

SANZ, Fernando. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus, vol. I, 1947.

TUOR, Peter; SCHNYDE, Bernhard. *Das Schweizerische ZGB*. Zürich: Polygraph, 1968.

TRÍAS, Encarnación I Roca. Las Relaciones entre la posesión y el registro de la propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1979, nº 530, p. 39 e ss..