

Data: 02-08-2013 15:16

Assunto: Registo na conservatória predial como habilitação de herdeiros

Mensagem: primos de meu pai já falecido venderam em 2004 artigo urbano construído em 1932 expropriando meu pai. ao arranjar documentação para requerer minha parte em tribunal, pois sou a única herdeira do falecido pai deparo-me que: o comprador registou o artigo na conservatória, passados 8 anos como se fizesse parte da habilitação de herdeiros da falecida esposa que faleceu em 1986, posteriormente registou nas finanças com valor tributário actualizado. A minha pergunta é esta? Posso avançar para tribunal requerendo a parte de meu pai falecido em 2006? Obrigado

Uma resposta mais cuidada deste assunto, pressuporia a análise de toda a documentação disponível. No entanto, com a presente resposta, tentaremos fazer um enquadramento do regime jurídico aplicável e quais as possibilidades para resolver a questão.

O Código de Registo Predial (Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho), doravante designado CRP, consagra no seu artigo 7º uma dupla presunção **(i)** a de que o direito existe tal como o registo o revela, **(ii)** a de que o direito pertence a quem está inscrito como seu titular. Ou seja, presume-se que o que está registado corresponde à verdade e espelha a realidade dos factos.

Artigo 7.º Presunções derivadas do registo

O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

Apesar desta presunção, a mesma pode ser ilidível (rebatida). Nos termos do artigo 350º do Código Civil, as presunções legais (como é o caso do Artigo 7º do CRP) podem ser ilididas (rebatidas) mediante prova em contrário, excepto nos casos em que a lei o proibir. Ora, nos termos do CRP, nada apontam para que a presunção do artigo 7º, não possa ser ilidível. Tendo em consideração os artigos 3º, 8º e 13º, todos do CRP, teremos que admitir a possibilidade de ilidir a presunção legal.

Artigo 3.º Acções, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo

1 - Estão igualmente sujeitas a registo:

a) As acções que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior, bem como as acções de impugnação pauliana;

b) As acções que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;

c) As decisões finais das acções referidas nas alíneas anteriores, logo que transitem em julgado.

d) Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição de bens;

Artigo 8.º Impugnação dos factos registados

1 - A impugnação judicial de factos registados faz presumir o pedido de cancelamento do respectivo registo.

Artigo 13.º Cancelamento

Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado.

Citando o professor Luís Carvalho Fernandes (Lições de Direitos Reais), “Diga-se, por acréscimo, que seria estranho e injustificado que o regime geral das presunções registais fosse de inilidibilidade , pois isso implicava que, sem mais, um registo inexistente, nulo ou incorrecto, por vício registal ou substantivo, prevalecesse sobre a realidade substancial, afectando a posição jurídica do verdadeiro titular do direito”

Concluirmos assim que, apesar de existir um registo em nome de um terceiro, será possível avançar judicialmente com o intuito de se repor a verdade quanto à propriedade de determinado bem sujeito a registo.

Este artigo não consubstancia qualquer aconselhamento técnico, servindo apenas como uma ferramenta que pretende esclarecer sobre determinadas questões jurídicas. Os autores do artigo não poderão ser responsabilizados por qualquer procedimento adoptado com base na informação aqui exposta. Não foi efectuada qualquer reunião presencial ou telefónica com o autor da questão nem análise documental. Esses factos poderiam determinar conclusões diferentes daquelas, supra, apresentadas.