

Apontamento proposto pela Delegação Portuguesa
TEMA I

“AS GARANTIAS DOS DIREITOS REAIS MEDIANTE O SISTEMA DE REGISTRO E O SISTEMA DE SEGURO”

Seguro e registro são pois realidades muito diversas e cujos efeitos, em qualquer Estado de direito, não se justapõem, nem sequer são tangenciais, nem tão-pouco comparáveis.

Se o que o cidadão pretende é apenas obter o mero acesso a uma alternativa ao prédio (ou até o acesso a um “site” que lhe diga que ela existe) – e que, na dúvida da validade da transação, apenas pretenda obter um valor pecuniário equivalente, então poderá pensar num seguro.

Contudo, se realmente o que pretende obter é o próprio imóvel, ou uma garantia hipotecária que o onere, ou qualquer outro direito real sobre ele, então o que lhe resta é outorgar validamente o título respectivo e obter, de imediato, o correspondente registro. Nesse caso, estará garantindo no seu direito concreto sobre esse próprio bem e não apenas na virtualidade de obter uma indenização que, se verificadas as condições da apólice, o seguro talvez algum dia (e se não conseguir ilibar-se por alguma “frincha”) lho venha a pagar.

Em síntese, propõem-se estas sucintas conclusões:

1- Só os documentos autênticos, “maxime” os notariais e os judiciais, são idôneos para que se formalize o acto ou o negócio inscritível num sistema de Registro com efeitos jurídicos, tal como se concluiu na conclusão VII, b), da Carta de Buenos Aires (1º Congresso do CINDER).

2 – São estes Registros os que, baseando-se em tais documentos e na qualificação que dos mesmos seja feita pelo Registrador (jurista especializado), os únicos que permitem tomar eficazes, publicar com efeitos “erga omnes” e conferir a garantia do respectivo grau prioritário aos direitos reais passíveis de inscrição e, assim, assegurar a própria fiabilidade do comércio jurídico.

3 – Os seguros – seja de que espécie forem – correspondem a contratos de natureza meramente mercantil e obrigacional que apenas podem conferir ao lesado um simples direito de crédito e nunca qualquer seqüela ou poder directo e imediato sobre as coisas que se pretendem assegurar.

O Proponente,

José
Augusto G.
Mouteira
Guerreiro