VICENTE JOÃO MONTEIRO

中华人民共和国物权法

LEI DA PROPRIEDADE DA REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Property Law of the People's Republic of China

書名 / Título:
中华人民共和国物权法
Lei da Propriedade da República Popular da China
Property Law of the People's Republic of China

作者 / Autor:
Vicente João Monteiro

澳門法律反思研究及傳播中心 / CRED-DM
Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau
www.creddm.org, http://ebooks-creddm.org/
官樂怡基金會 / Fundação Rui Cunha
行政委員會 / Conselho de Administração: **官樂怡** / Rui Cunha (**主席** / Presidente); Rui Pedro Cunha, João Tubal Gonçalves (**副主席** / vice-presidentes); Isabel Cunha, Connie Kong (**委員** / vogais)

執行總監 / Director Executivo:
Filipa Guadalupe (filipa@fundacao-rc.org)

翻譯 / Tradução:
Zhen Yishu (Teresa@fundacao-rc.org), Natacha Fidalgo

排版 / Capa e Paginação:
FRC Global Communication Ltd, Carlos Canhita, Célia Brás

電話 / **Telefone:**
(853) 28923288
郵箱 / **E-mail:**
cred-dm@fundacao-rc.org
郵寄 / Correio:
澳門南灣大馬路749號地下, 官樂怡基金會澳門法律反思研究及傳播中心
CRED-DM – Publicações, Fundação Rui Cunha,
Avenida da Praia Grande, nº 749 – R/C, RAEM, RPC

總部、行政、出版及所有權/ Sede, Administração, Publicidade e Propriedade:
澳門南灣大馬路749號地下 / Avenida da Praia Grande, nº 749 – R/C, RAEM, RPC

所有權/出版社 / Propriedade e Editora:
官樂怡基金會 / Fundação Rui Cunha

澳門售價 / Preço (Macau): MOP 130

日期 / Data: Novembro 2015
發行量 / Tiragem: 200

國際標準刊號 / ISBN: 978-99965-761-6-4

ISBN 978-99965-761-6-4
9 789996 576164

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor. 為澳門，無私奉獻，精益求精

CREDDM

VICENTE JOÃO MONTEIRO

★

中华人民共和国物权法

LEI DA PROPRIEDADE DA REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Property Law of the People's Republic of China

中华人民共和国物权法

LEI DA PROPRIEDADE DA REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

PROPERTY LAW OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

(Aprovada na Quinta Sessão do Décimo Congresso Nacional do Povo de 16 de Março de 2007)

(Adopted at the Fifth Session of the Tenth National People's Congress on March 16, 2007)

中华人民共和国主席令

DECRETO DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

ORDER OF THE PRESIDENT OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

第 六十二 号

Número 62

Number sixty-second

《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，自2007年10月1日起施行。

"República Popular da China - Lei da Propriedade" – O Décimo Congresso Nacional do Povo da República Popular da China, em sua quinta reunião em 16 de Março de 2007, promulga a presente Lei para entrar em vigor a partir de 1 de Outubro de 2007.

"Property Law of the People's Republic of China" – Adopted at the Fifth Session of the Tenth National People's Congress of the People's Republic of China on March 16, 2007, is hereby promulgated and shall go into effect as of October 1, 2007.

中华人民共和国主席　胡锦涛

O Presidente da República Popular da China, Hu Jintao,

President of the People's Republic of China, Hu Jintao

2007年3月16日

16 de Março de 2007

March 16, 2007

目录

ÍNDICE

TABLE OF CONTENTS

序言 19
Nota da Apresentação 29
Introductory Note 47

第一编 总则 65
Parte I – Disposições Gerais
Part One – General Provisions

第一章 基本原则 67
Capítulo I – Princípios Básicos
Chapter I – Basic Principles

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭 70
Capítulo II – Constituição, Modificação, Alienação e Extinção de Direitos Reais
Chapter II – Creation, Alteration, Alienation and Termination of Real Right

第一节 不动产登记 70
Secção I – Registo de Imóveis
Section 1 – Registration of the immovables

第二节 动产交付 76
Secção II – Tradição de Bens Móveis
Section 2 – Delivery of the Movables

第三节 其他规定 77
Secção III – Outras Regras
Section 3 – Other Rules

第三章 物权的保护 79
Capítulo III – Protecção dos Direitos Reais
Chapter III – Protection of Real Right

第二编　所有权 83
Parte II – Propriedade
Part Two – Ownership

第四章　一般规定 85
Capítulo IV – Regras Gerais
Chapter IV – General Rules

第五章　国家所有权和集体所有权、私人所有权 88
Capítulo V – Propriedade do Estado, Propriedade Colectiva e Propriedade Privada
Chapter V – State Ownership, Collective Ownership and Private Ownership

第六章　业主的建筑物区分所有权 98
Capítulo VI – Direitos de Propriedade em Condomínio
Chapter VI – Condominium Right of Property Owners

第七章　相邻关系 105
Capítulo VII – Relações de Vizinhança
Chapter VII – Neighboring Relationship

第八章　共　有 108
Capítulo VIII – Compropriedade
Chapter VIII – Common Ownership

第九章　所有权取得的特别规定 113
Capítulo IX – Disposições Especiais Sobre a Aquisição da Propriedade
Chapter IX – Special Provisions on Acquiring Ownership

第三编　用益物权 119
Parte III – Direito de Usufruto
Part Three – Usufructuary Right

第十章　一般规定 121
Capítulo X – Regras Gerais
Chapter X – General Rules

第十一章　土地承包经营权 124
Capítulo XI – Direito de Gestão Contratual da Terra
Chapter XI – The Right to Land Contractual Management

第十二章　建设用地使用权 129
Capítulo XII – Direito ao Uso de Terrenos para Construção
Chapter XII – Right to Use Construction Land

第十三章　宅基地使用权 136
Capítulo XIII – Direito de Uso de Parcela para Edificação de Casa de Família
Chapter XIII – Right to Use House Sites

第十四章　地役权 138
Capítulo XIV – Servidão
Chapter XIV – Easement

第四编　担保物权 145
Parte IV – Direitos Reais de Garantia
Part Four – Real Rights for Security

第十五章　一般规定 147
Capítulo XV – Regras Gerais
Chapter XV – General Rules

第十六章　抵押权 151
Capítulo XVI – Direito Hipotecário
Chapter XVI – Mortgage Right

第一节　一般抵押权 151
Secção I – Direito Geral de Hipoteca
Section 1 – General Mortgage Right

第二节　最高额抵押权 164
Secção II – Montante Máximo do Direito de Hipoteca
Section 2 – Mortgage Right at Maximum Amount

第十七章　质　权 167
Capítulo XVII – Direito de Penhor
Chapter XVII – Pledge Right

第一节　动产质权 167
Secção I – Penhor de bens móveis
Section 1 – Chattel Pledge

第二节　权利质权 173
Secção II – Penhor de direitos
Section II – Right Pledge

第十八章　留置权 178
Capítulo XVIII – Direito de Retenção
Chapter XVIII – Lien

第五编　占　有
Parte V – Posse
Part Five – Possession
183

第十九章　占　有
Capítulo XIX – Posse
Chapter XIX – Possession
185

附则
Disposições Complementares
Supplementary Rules
187

序言

NOTA DE APRESENTAÇÃO

INTRODUCTORY NOTE

序言

出於工作的原因，我們需要了解在中華人民共和國現行的有關物權的法制法規，因此我們閱讀了相關法制的中文原版以及英文譯文。

在短時間內滿足了需求之後，我們更希望能全面了解相關的制度。然而，因對中文完全不了解，對英文又一知半解，我們面臨著巨大的困難。

在這樣的情況下，我們想到了官樂怡基金會—由澳門特別行政區傑出的大律師、私人公證員官樂怡先生在良好的時機開創的基金會—在其章程中提到該基金會的宗旨："基金會之宗旨在於促進澳門特區獨立自主的法律制度以及澳門人及其獨有文化之特色的發展，在其公民社會中從事慈善及文化活動"（第4條），而實現這一目標的途徑之一為："舉辦、促進或資助法律宣傳活動，尤其是面向澳門法律工作者的活動" 以及"在澳門舉辦、促進或贊助出版活動"（第5條a.4) 及a.5)）。

鑒於國內外的投資者均可於澳門及中國大陸投資不動產，我們即刻想到向官樂怡基金會尋求幫助，以澳門特別行政區的兩種官方語言以及英文出版《中華人民共和國物權法》[1]， 從而推動宣傳這一法制，不僅使法律學者及法律工作者對其有所了解，更可以讓澳門、香港、臺灣以及世界任一地方有興趣認識這一法制的人士熟悉相關內容。

於此之前，在官樂怡基金會實現其自身目標的進程中，我們已經與這一令人稱道的機構合作過，但因我們的時間有限，僅展開了極小規模的工作，例如教授有關登記法（物業及商業）的培訓課程以及在由該基金會的澳門法律反思研究及傳播中心出版的《澳門雜誌》上發表評論文章。在我們看來，於澳門推廣中國大陸在此領域的法律，將會大受歡迎，這對澳門來說是一個契機，更可藉此對照澳門《民法典》及《物業登記法典》的規定，訂立相關條例。

在和官樂怡基金會副主席兼執行總裁江可為先生（Dr. Túbal Gonçalves）及澳門法律反思研究及傳播中心的協調員郭麗茹女士（Dr.ª Filipa Guadalupe）非正式地見面之後，我們的提議很快被採納，但因為此次以三語的形式出版，葡語翻譯成為了另一大困難。

考慮到難以直接將中文版本翻譯為葡語文本，我們決定根據英文版本進行翻譯。因為我們的語言能力有限，澳門法律反思研究及傳播中心直接聯繫了Natacha Fidalgo 女士，她在澳門執教從學前教育到大學教育的英語，並且從事專業英葡翻譯。

我們的工作僅僅在於將Natacha Fidalgo 的翻譯版本調整為法律用語，以便法律學者、譯者及使用者可理解其中的內容，同時亦為公眾所接受。翻譯一篇極具技術性的文章，正如我們現在提到的法律翻譯，僅僅掌握語言能力是不夠的，仍需了解法律語言並且能夠駕馭在任一法制的法律概念中慣常使用的術語。

這是一次大膽的"入侵"，雖然我們所做的工作還不夠充分，仍然希望沒有辜負所有以葡語為首要表達文字並對物權有所興趣的人士的期望；同時，我們亦希望致力於研究澳門法律的學

1 為了方便，在下文中我們將此法律稱為"Lei da Propriedade da RPC"（《中華人民共和國物權法》）。

者，無論其母語為何種語言，均可從中華人民共和國法律框架中的一部相當重要的法律的三語版本中獲益。

我們尚不清楚是否已出版《中華人民共和國物權法》的官方（或官方）的葡語譯本，但至少存在兩種英文版本，我們根據其中一本進行翻譯，同時以另一本作為參考。

本次出版的葡文譯文是非官方的，必然會引起異議，所有的責任將由Natacha Fidalgo 女士和我們承擔。

《中華人民共和國物權法》的憲制框架

我們不想在此對《中華人民共和國物權法》作出任何評論或註解，這一任務留待法律學者及研究者完成。

作為登記及公證領域的專業人士，對我們來說，重要的是向讀者指出中國大陸法制在不動產及動產登記的公開及效力方面的特殊規定，以便可在該法制與澳門現行法制之間作出比較。

在本篇序言中，我們需要指出的是，《中華人民共和國物權法》 第2條客觀地闡述了其欲規範的法律關係，詳細說明了該法適用於因物的歸屬和利用而產生的民事關係，所稱之物包括不動產和動產。此外還提到“法律規定權利作為物權客體的情況，均依照其規定”，而上述物權是指合法權利人依法對特定的物享有直接支配和排他的權利，包括所有權、用益物權和擔保物權。

衆所周知，在葡萄牙的法律框架中，物權概念備受法學理論的關注，很多學者致力於深入研究該方面的內容。但在此不適合探討這一話題，對此感興趣的讀者可了解Rui Pinto Duarte的書籍，他是物權領域著名的學者[2]。

接下來我們探討《中華人民共和國物權法》的憲制框架。首先，根據1982年12月4日《中華人民共和國憲法》第1條第二段的前一部份規定：“社會主義制度是中華人民共和國的基本制度” [3]，因而在《中華人民共和國物權法》的第一條中提到為維護國家基本經濟制度及維護社會主義市場經濟秩序而建立該法。

《中華人民共和國憲法》第6條第一段的內容對我們的簡要評論起到重要的作用，其中規定：“中華人民共和國的社會主義經濟制度的基礎是生產資料的社會主義共有制，即全民所有制和勞動群衆集體所有制。”第12條亦作出相關規定：“社會主義的公共財產神聖不可侵犯。禁止任何組織或個人用任何手段侵佔或者破壞國家和集體 [4] 的財產。” 因而《中華人民共和國物權法》第3條規定“國家堅持以公有制為主體的基本經濟制度”。

《中華人民共和國憲法》第10條起到關鍵性的作用，其中定義了不動產所有權的特徵：“城市的土地屬國家所有 [5]。農村和城市郊區的土地，除由法律規定屬於國家所有的以外，屬於集

2 參見《物權課程》（Curso de Direitos Reais）第三版， Principia 出版社，2013，P16及續後全面深入地探討了此方面的內容。

3 參見《中華人民共和國憲法》非官方葡文譯文http://bo.io.gov.mo/bo/i/1999/constituicao/index.asp， 於25/08/2015查閱。在下文提到的有關《中華人民共和國憲法》的所有內容，均參考了該葡文版本。

4 在《中華人民共和國憲法》的葡文譯文中，翻譯為 “entidades colectivas”而非“unidades colectivas”，在我們看來，後者包含的範圍更為全面。

5 《中華人民共和國物權法》第47條明確規定“城市的土地屬國家所有”。

體所有； 宅基地和自留地、自留山，也屬於集體所有。國家爲了公共利益的需要，可依照法律規定對土地實行徵收或者徵用並給予補償。任何組織或個人不得侵佔、買賣或者以其他形式非法轉讓土地[6]。土地的使用權可以依照法律的規定轉讓 [7]。一切使用土地的組織和個人必須合理利用土地。" 第9條亦提到"礦藏、水流、森林、山嶺、草原、荒地、灘塗等自然資源屬全民所有"。

然而，根據《中華人民共和國憲法》規定，所有土地屬集體所有，亦即，屬國家所有即全民所有（參見《中華人民共和國物權法》第45條），這正是遵循了《憲法》第6條規定的社會主義經濟制度。然而，根據上述第10條規定，這是一項可轉移的使用權，因此任一組織或個人可使用土地。《中華人民共和國憲法》認可了私人不動產所有權，在其第13條中規定："國家保護公民佔有合法獲取的收入、存款、房屋的權利及其他合法所有權形式。國家依照法律規定保護公民的私有財產繼承權"（下劃線由我們自行添加） 。

上述法規具有重大的法律意義，認可了建築的私有財產權，尤其是用於住宅、商業、工業及其他目的的建築 [8]， 《中華人民共和國物權法》不僅在其第六章節中詳細規範了分層所有權，在其第十二章節中亦提到用於住宅、商業、工業、企業、旅遊或娛樂的建築。

在建設用地使用權方面，為與上述憲法規定相符，《中華人民共和國物權法》第142條具體提到"建設用地使用權人建造的建築物、構築物及其附屬設施的所有權屬於建設用地使用權人，但有相反證據證明的除外。"此外，該法第143條亦規定"建設用地使用權人有權將建設用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押，但法律另有規定的除外" 。

因此，《中華人民共和國物權法》第4條提到"國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護"，第5條亦規定"物權的種類和內容由法律規定"。

在基本原則方面，《中華人民共和國物權法》第6條規定"不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，應當依照法律規定登記。動產物權的設立和轉讓，從交付之日開始生效"。因此，不動產或需登記的動產，其登記的效力各異。

此外，還要著重指出《中華人民共和國物權法》第7條，其中規定"物權的取得和行使，應當遵守現行法律，不得損害公共利益和他人合法權益"，以此維護私有財產的相關利益；而該法第8條規定"其他相關法律對物權另有特別規定的，則依照其規定"，因此將該《物權法》作為補充適用的一般制度。

不動產登記制度

《中華人民共和國物權法》第二章第一節就不動產登記及其效力作出相應規定，其中有如下突出內容:

6 為遵循這一憲法指令，《中華人民共和國物權法》第56條規定"國家所有的財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶、私分、截留或破壞"。

7 1988年4月12日，透過第七屆全國人民代表大會第一次會議對《憲法》的修正訂立該規定（參見附件中《中華人民共和國憲法》的有關規定）。

8 顯而易見，這是我們對"房屋"的理解。這樣的觀點也是受到《中華人民共和國物權法》第64條規定的影響，其中明確規定任何個人享有私有財產權，包括對其房屋及須登記的動產（這一方面是我們想著重指出的）均享有所有權，此外，該法的第66條明確規定私人的合法財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶或破壞。

首先在第9條第一部份中訂立了一原則：不動產物權的設立、變更、轉讓或消滅，即使未經登記，仍可合法存在。其後的第15條對此規定作出了補充，其中規定“當事人之間訂立有關設立、變更、轉讓和消滅不動產物權的合同，除法律另有規定外，自合同成立時生效；未辦理物權登記的，不影響合同效力。”

然而，第9條第二部份作出明顯相對的規定，其中提到“不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，若未經依法登記，則不發生效力，但法律另有規定的除外”；第14條規定“不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，依照法律規定應當登記的，自記載於不動產登記簿時發生效力”。具體到建設用地的使用權，在第139條第二部份中提到“無論該權利於何時、以何種方式獲得，僅經登記之後方獲認可”。第145條亦就建設用地的使用權作出“建築用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押的，應當進行相關登記”的規定。同樣重要的是，在未獲得批准或足夠權利而轉讓不動產的情況中，登記起到至關重要的作用。根據第106條的規定，無處分權人將不動產轉讓給受讓人的，所有人有權追回；但若受讓人受讓該不動產時是善意的，或以合理的價格轉讓，又或已經相關登記，則受讓人取得該不動產的所有權。

因此，在該制度中，僅當合同雙方合法地彼此約束時，合同對雙方完全生效，但若法律要求作出相應的登記時，合同僅在其登記之後方具有erga omnes（絕對效力）。由此看來，一方面，類似於《澳門民法典》第402條第1款的規定：“特定物之物權，基於合同之效力即足以設定或轉移，但法律所定之例外情況除外”；另一方面，若法律要求作出相關登記，則上述事實不產生任何效力，根據上述第9條第二段規定 ，為產生效力須作出登記（而同一款條例的最後一部份則規定有關國家自然資源的所有權，無須經登記以產生相應效力）， 因此登記似乎具備設定的效力。

在本篇簡短的序言中，我們不將對這一在法學理論中熱議的話題作出進一步討論，也不會針對這一vexata questio（久議不決的問題）提出解決辦法。

在此，我們僅引述 Mónica Jardim的觀點：“在一些法制中，將首次登記作為將不動產列入法律交易範疇的必要條件，在該些法制中登記則起到設定的作用。在預先獲得同意對法律物權狀況作出變更的情況中，登記記錄 [9] 是不可或缺的要件。在該些制度中，物權效力應透過登記而設立、轉移或變更，在此情況下，其可對抗性明顯取決於登記。在作出登記記錄之前，談論可對抗第三人的erga omnes（絕對效力）是毫無意義的”[10]。

衆所周知，因《民法典》第402條第1款中規定的一致同意原則，澳門現行的不動產登記制度屬於僅具有聲明效力的登記制度。

正如我們之前提到的，“須登記之事實，即使尚未登記，仍得在當事人或其繼承人之間主張（《物業登記法典》第4條第1款）；特例：抵押（《民法典》第683條及《物業登記法典》第4條第2款），抵押權之事實僅在登記後方在當事人間產生效力。抵押之登記具有絕對效力或設立效力，儘管在合理設立的情況下抵押權具有法律效力，但僅在作出登記之後方在當事人間產生效

9 Mónica Jardim及其他作者，包括澳門大學法學院著名的Cândida da Silva Antunes Pires教授（可參見澳門大學出版的葡文版本《Repertório do Direito de Macau》，2007年4月，P297及續後），均選用“registal”（葡文版本中的用語），而我們更傾向於在葡萄牙理論中經常使用的“registral”（例如Carlos Ferreira de Almeida所著《 Publicidade e Teoria dos Registos》，1966年Almedina出版社出版，目錄中第七章節）。Mouteira Guerreiro會經常使用“registral”一詞，在其最新的作品《Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português》（科英布拉出版社，2014年5月）P29腳註中提到他多年以來一直在上述兩種用詞之間尋求最佳表達，但他也承認兩種用詞均正確，之後一位著名的專業教授告知他“‘registral’一詞不僅符合現時的正字法，更符合源自拉丁語系的詞源學（拉丁語為registrum），其形容詞形式來源久遠並且不常見”。因此，同這位著名的作者一樣，我們傾向繼續使用“registral”一詞，但不反對使用“registal”。

10 引自《Escritos de Direito Notarial e de Direito Registal》， Almedina出版社， 2015年5月，P70。

力”[11]。

在我們看來，上述的《中華人民共和國物權法》的規定之間產生的矛盾僅可由其第16條作出闡釋，其中提到“由登記機構管理的不動產登記薄是物權歸屬和內容的根據”。因此，中國的登記制度在根本上屬於具有聲明效力的制度，有關私有不動產的物權，無論是否作出相應登記，其設立、變更、轉讓或消滅的法律事實均獲得認可。然而，在法制中，若涉及到不動產物權的內容以及相應的所有權，或當法律要求作出登記，則在負責不動產登記的職能機構中登記的內容將起到主導作用。在《中華人民共和國物權法》中， 規定物權在某些情況下於當事人之間產生效力，僅當當事人在登記方面達成一致意見，方作出登記。地役權（參見第158條）正是這樣一種情況，其中，登記僅旨在對善意第三人產生對抗之效力（參見第169條）。此外，有關動產的抵押，尤其是正在建造的船舶及航空器的抵押，亦是如此（參見第188條）。但在其他情況中，例如第9條第二部份、第14條提到的情況，以及有關建築和其他固定於土地之物的抵押，或建築用地使用權、土地之合同管理權以及有關正在建造的房屋的抵押，《中華人民共和國物權法》規定僅從作出有關登記之日起生效（參見第186條）。由此可見，該法中的登記制度是一種混合制度，其中某些規定是具有聲明效力的制度中的典型規定，而另一些規定則十分類似於具有設立效力的規定 [12]。

其次，根據《中華人民共和國物權法》第10條規定，中國實行當地權限之原則，不動產的登記由不動產所在地的登記機構辦理，而國家對不動產實行統一登記制度[13]。

我們知道，澳門僅設立了一個物業登記局，該局具有對位於澳門的不動產作出登記的權限。根據《澳門物業登記法典》第20條第1款的規定[14]，“登記由管轄範圍包括房地產所在地點之登記局之科作出”，因此實行的是地域性原則。但事實上，根據由第22/2002號行政法規核准的《登記及公證機構的組織框架》， 物業登記局不再作為科附屬於登記機構，轉而擁有其自身的登記官及工作人員體系，法務局局長透過批示分配各登記官的工作（參見第3、5條）。此外，由上述行政法規的第32條廢止的第 54/97/M號法令中的大部份規定，涉及到登記局的分配問題[15]。因而，似乎默認廢止了《澳門物業登記法典》中規定的地域性權限原則。

第三，《中華人民共和國物權法》第11、12及13條第3項中規定的某些要件與《澳門物業登記法典》第59條規定的合法性原則相似，尤其體現在必須提供權屬證明（相當于以盎格魯薩克遜體系為根基的法制中的登記憑證，在適用該類法制的國家中實行的是所謂的“托倫斯登記制”）、提供申請人因登記所需的其他必要材料，登記機構可進行實地查看、根據提交的證明作出登記、履行法律或行政規章中規定的義務以及禁止提出超過登記機構職能範圍的要求（參見《澳門

11 引自《Direito Registral – Registos Predial e Comercial》（《登記法—物業登記及商業登記》），官樂怡基金會澳門法律反思研究及傳播中心2012年9月至10月法律實訓課程輔助教材，官樂怡基金會出版的《課程節錄》P19。

12 儘管登記具有設立效力，未經登記的不動產的擔保物權仍可獲得法律的認可。在執行由未經登記的抵押作出擔保的債務時，相關的債權人有權獲得賠償，但不同於在抵押權已登記的情況中的債權人所獲賠償（《中華人民共和國物權法》第199條第2、3項）。

13 在此方面需要提到的是，根據《中華人民共和國物權法》第246條規定：“在法律、行政法規對不動產統一登記的範圍、登記機構和登記辦法作出規定前，地方性法規可以依照本法有關規定作出規定”，意即地方可對本法增補特殊性規定。

14 由9月20日第46/99/M號法令核准。

15 僅從形式上看，由行政規章廢止法令中的規定的做法並不恰當，而且根據當時施行的第3/1999號法律，行政規章的位階低於法律的位階，後者相當於由當時的葡萄牙政府核准的法令。然而，因上述的廢止亦默認廢止了《物業登記法典》第20條的規定，該規定涉及到包括物業登記局在內的三大科的權限。至少根據現行的第13/2009號法律，上述的廢止行為是不規範的，該法律第6條第12款規定由法律訂立有關登記及公證法典的規定。第13/2009號法律第10條規定“在本法生效前已公佈的行政法規，即使未符合本法訂定的制度者，在新的法規對其作出修改、暫停實施或廢止前，有關行政法規繼續生效” ，由此可認為自第22/2002號行政規章開始生效起，應施行變更后的《澳門物業登記法典》。

房屋登記法典》第59條第2款）。

第四，根據《中華人民共和國物權法》第12條第3款規定，在中國的登記制度中遵循優先登記的原則，亦即根據向相關登記機構遞交申請的順序進行登記（參見《澳門物業登記法典》第6條第1款及第67條第1款） 。

第五，《中華人民共和國物權法》第13條第2款指出登記機構不得進行重複登記，而《澳門物業登記法典》亦提到這一點（參見第77條）。

第六，根據《中華人民共和國物權法》第17條規定，產權證書起到至關重要的作用， 其他權利的證書，例如土地承包經營權證、林權證、草原使用權證（參見第127條）或建設用地使用權證書（參見第139條），亦然。但在產生分歧的情況下，優先考慮登記簿中記載的事實[16]，除非有證據顯示其中存在錯誤。

第七，在登記錯誤及其更正方面，《中華人民共和國物權法》中規定的制度具有一定的特殊性。我們來看第19條規定的相應程序：

- 任一利害關係人認為不動產登記簿記載的事項錯誤的，可申請更正登記，登記機構應就提出的錯誤徵詢不動產登記簿記載的權利人的意見。
- 若上述權利人同意更正或者有證據證明登記確有錯誤的，登記機構應當予以更正；
- 若登記簿中記載的權利人不同意更正，要求更正的利害關係人有權申請異議登記；
- 登記機構將對該項登記作出評定，若同意登記，則透過異議登記指出存在的錯誤；
- 利害關係人在異議登記之日起十五日內不起訴，則異議登記失效；
- 若異議登記不當，造成權利人損害的，權利人可向申請人請求損害賠償。

由此可見，這是一項比較簡單的程序，與《澳門物業登記法典》第114條及其續後中規定的登記更正制度有相似之處，僅在權利人因不當的異議登記對其造成的損害而獲得相應賠償方面有所區別。

第八，類似於澳門的規定，《中華人民共和國物權法》同樣包括因不動產買賣的預約合同而產生的預告登記。我們來看其中第20條的規定：

- 簽訂買賣房屋或者其他不動產物權的買賣預約合同的當事人，為保障將來實現物權，可申請預告登記，以保證將來訂立本約合同；
- 預告登記後，未經預告登記的權利人同意而處分該不動產的，不發生物權效力；
- 預告登記后，預約買受人債權消滅或者（自能夠進行不動產登記之日起）三個月內未申請登記的，預告登記失效。

該程序簡單客觀，與《澳門物業登記法典》中根據預約合同作出的取得之臨時登記制度存

16 這是我們認為登記具有設定效力的另一理由。

在相似之處（參見第41條及第86條第1款f項），但同葡萄牙的登記法一樣（參見第12條第3款及第87條第2款），其規定的有效期相當長。

第九，在《中華人民共和國物權法》中同樣規定了免費查閱登記內容的原則，其第18條規定， 除登記的權利人之外，任一利害關係人可申請查閱、複製登記資料，登記機構不得予以拒絕。《澳門物業登記法典》第99條及其續後就登記內容之公開作出詳細規定，但第8/2005號法律就查閱個人信息亦作出限制性規定。

第十，《中華人民共和國物權法》第21條規定“當事人若提供虛假材料申請登記，給他人造成損害的，應當承擔賠償責任”。在該款規定中亦訂立了登記機構的責任原則—因登記錯誤，給他人造成損害的，登記機構應當承擔賠償責任；登記機構賠償后，可向造成登記錯誤的人追償。

《澳門物業登記法典》第157條規定了當事人的民事及刑事責任—無論是在登記機構內，還是為繕立所需文件，使虛假行為或法律上不存在之行為被登記者 ，亦或是作出虛假或不正確之聲明者，均須對造成之損害負責。有關公共實體、相關權利人以及公職人員的合約外民事責任制度，參見4月22日第 28/91/M號法令以及第13/2010號法律—因執行公共職務的司法援助制度。登記局局長或其代任人不遵守就履行《澳門物業登記法典》所指義務而規定之法定期間者，須負紀律責任，具體規定參見該法典第159條。

最後，《中華人民共和國物權法》第22條規定了利害關係人就其申請的登記而需支付的費用。然而，有所區別的是，在澳門現行的登記制度中，除了登記的固定費用，還根據ad valorem原則、以遞減的方式收取數額不等的費用（參見由12月13日第522/99/M號訓令核准的《物業登記手續費表》第2條），而中國大陸則規定了固定費用，具體情況對應特定的收費，不得按照不動產的面積、體積或者價款的比例收取。具體收費標準由國務院有關部門會同價格主管部門規定。

動產登記

正如我們在上文提到的一樣，無論是在設立及轉讓生效的要件方面，還是登記效力方面，相關制度各異，需考慮對象為不動產還是須登記的動產。

一般來講，法制中的某些動產可等同視作不動產，至少在某些事項登記方面，尤其是所有權的設立、轉移以及特定類型的負擔設定，例如為擔保履行債務而設定的負擔（質押、抵押等）。機動車輛、船舶以及飛行器正是這樣的情況。

《中華人民共和國物權法》在其第二章第二節中就須登記的動產作出相應規定。其第23條規定，動產物權的設立或轉讓自交付時發生效力，但法律另有規定的除外。

因而，即使上述事實完全有效，相關登記並非是其在當事人之間及法制中產生完全效力的條件。然而，緊接該規定的第24條規定任一船舶、航空器和機動車等物權的設立、變更、轉讓和消滅須進行登記，若未經登記，則不得對抗善意第三人。

由此可見，這是一種僅具聲明效力的典型登記制度，其中相關事實完全有效，但僅在作出相應的登記之後方具有對抗善意第三人的效力。

澳門有關飛行器登記的一般規定亦僅具聲明效力 [17]，僅在抵押的情況中，相關登記具有設定效力 [18]。在機動車輛方面，根據澳門的現行法制，補充適用有關不動產登記的原則[19]，因而，該登記法制僅具有聲明效力，但在有關抵押的情況中，登記則具有設立效力[20]。在船舶的登記方面，12月13日第109/99/M號法令依然生效，其中第2條規定“船舶是須經登記的動產”。1959年11月 14日第42 644號法令中有關船舶登記的規定以及由第42 645號法令於同一天核准的相應規章繼續施行，該些法規透過1966年7月29日第22 139號訓令在澳門適用[21]。

在須登記的動產方面，須著重指出《中華人民共和國物權法》第25條至第27條規定，其中特別強調了（動產物權的）佔有及相關效力，同時亦突顯了有關動產物權設立和轉讓的合同的效力。

總結

寫本篇序言，僅僅爲了引起大家對《中華人民共和國物權法》中有關登記的規定的注意，因此，在上文提出了根本性的內容。最後就以下兩點作出簡要說明：決定特殊情況中的物權所有人，有關該方面的登記的效力的規定；與不動產物權的登記中出現的問題產生最大關聯的法規。

在《中華人民共和國物權法》第二章第三節中就決定物權所有人訂立了特殊的規定，尤其是在因人民法院、仲裁委員會的法律文書或者人民政府的徵收決定而導致物權設立、變更、轉讓或消滅的情況中，自法律文書或者人民政府的徵收決定生效時發生效力。

因繼承或者受遺贈取得物權者，自繼承或者受遺贈時發生效力。

同樣，因合法建造、拆除房屋等事實行為設立或者消滅物權的，自事實行為成就時發生效力。

根據法律規定（第31條），在上述的情況中處分物權時，若未經登記，則不發生物權效力。根據此規定亦可得出，在中國，法律要求作出的登記具有設立效力[22]。

---

17 3月30日第10/98/M號法令第4條第1款規定如下：“須登記之事實，即使尚未登記，仍得在當事人及其繼承人之間主張，但僅在作出登記之後方對第三人產生效力”。.

18 類似於不動產登記的規定，第10/98/M號法令第4條第2款規定“僅在作出相應登記之後，抵押方在當事人之間產生效力”。

19 參見9月13日第49/93/M號法令中規定的有關機動車輛的登記制度以及附件中相應的規章，尤其是其25條，就補充適用物業登記制度作出相關規定。

20 參見第49/83/M號法令第4條第2款。

21 然而，船舶登記屬法律登記，而非單純的行政登記。事實上，海事及水務局（第14/2013號行政規章在其第12條第1款中對該局的組織及運作作出相應規定）海事活動廳的附屬單位—船舶及船員廳所負責的“船舶註冊”不能與12月13日第號法令（參見該法規的第一、二及八章節）中規定的“船舶註冊及相關的法律事實及狀況的登記”相混淆。我們有必要更新有關船舶的法制，至少在須登記之行為列表方面是需要的，該方面的內容未出現在12月13日第522/99/M號訓令中。在我們看來，必須在此方面慎重考慮，以便遵守和執行這一完全有效的法制。為此，澳門商業及動產登記局具備相關的實質結構以及技術、人力資源。

22 在此方面，有必要提到Mónica Jardim的觀點：“在將首次登記作為將不動產列入法律交易範疇的必要條件的法制中，登記起到設定的作用”。

《中華人民共和國物權法》第六章規定的建築物區分所有權，正是《澳門民法典》第三卷第五章中規定的分層所有權。

建築物區分所有權制度以簡單的方式作出規範，以便在適用相關規定之時不會引起太大的爭議。我們來看其中最突出的幾大特徵，與《澳門民法典》的相應規定存在相似之處：

- 第70條規定業主對建築物內的專有部份享有所有權，而不受該專有部份的用途影響，對專有部門以外的共有部份享有共有和共同管理的權利；
- 第72條規定了建築物專有部份所有權及建築物內共有部分所有權的不可分割原則；
- 第73條將建築物內的區域、共用基礎設施及公共場所列入業主共有的範疇；
- 第74條規定建築區劃內規劃用於停放汽車的車位、車庫應當首先滿足業主的需求。該制度亦規定，建築區域內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。似乎同澳門的現行法制一樣，在中國的建築物區分所有權制度中，建築物內專有部份的所有人可使用相應的停車位及車庫，亦可設立可用於交易的獨立單位。
- 第75條規定業主可設立業主大會以及選舉業主委員會，以便進行建築物的管理工作； 而第81條則規定業主可自行管理建築物，亦可委託物業管理企業或者其他管理人管理，在此情況中，由業主及相關的管理企業或管理人於合同中訂立在管理方面須遵守的規定；
- 第76條規定了須由所有業主共同決定的事項以及在作出表決時“大多數人”這一群體組成的對應條件。第78條規定業主大會作出的決定對所有業主具有約束力，若決定侵犯業主合法權益，受侵害的業主可請求人民法院予以撤銷；
- 第77條規定業主不得違反法律、法規以及管理規約，擅自改變其建築內專有部份的用途，將住宅改變為經營性用房；
- 在第79及80條中，就所有權、管理以及建築內共有部份的維修資金的出資、使用情況作出相應規定，其中，不僅應當公開維修資金的籌集及使用情況，建築物及其附屬設施的費用分攤及收益分配亦應按照約定進行，若沒有約定或約定不明確，則按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定；
- 第83條規定業主應當遵守法律、法規及管理規約，同時亦列出可受到業主大會和業主委員會處置的行為，業主可對侵犯自己合法權益的行為依法向人民法院提起訴訟。

最後需要提到的是，同澳門針對城市土地的租賃而作出的確定批給的續期方面的規定（參見由第10/2013號法律核准的《土地法》第49條第1款）一樣，在《中華人民共和國物權法》中，住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期（第149條）。

Vicente Monteiro

(法務局查核暨申訴廳登記官兼公證員)

2015年9月於澳門

NOTA DE APRESENTAÇÃO

Esclarecimento prévio

A necessidade de, por razões profissionais, conhecer o conteúdo de determinada norma do regime jurídico dos Direitos Reais vigente na República Popular da China, proporcionou-nos o acesso à versão daquele regime em língua chinesa e de uma versão traduzida para a língua inglesa.

Satisfeita a necessidade momentânea, ficou a curiosidade em conhecer todo o regime. Mas, o desconhecimento total da língua chinesa e o parco domínio da língua inglesa constituíam um sério entrave a essa tarefa.

Foi então que nos ocorreu que a Fundação Rui Cunha – em boa hora pensada e posta em marcha pelo seu mentor e presidente, Dr. Rui José da Cunha, ilustre advogado e notário privado da RAEM –, inclui nos seus estatutos como finalidade «contribuir para o desenvolvimento da identidade, quer do sistema jurídico da RAEM, individual e autónomo, quer das gentes de Macau e da sua singular cultura, intervindo filantrópica e culturalmente na sua sociedade civil» (artigo 4.º), e que um dos meios de atingir tais objectivos é precisamente «Realizar, promover ou patrocinar actividades de divulgação do Direito, em especial as dirigidas aos profissionais da área jurídica de Macau», e «Realizar, promover ou patrocinar actividades editoriais em Macau» (alíneas a. 4) e a.5) do artigo 5.º).

Daí que, atendendo à circunstância de os investimentos na área do imobiliário, quer em Macau, quer no interior da China, serem acessíveis a investidores nacionais e estrangeiros, tenhamos de imediato pensado na possibilidade de a Fundação Rui Cunha promover a divulgação da chamada «Lei da Propriedade da República Popular da China»[1] através da sua publicação em ambas as línguas oficiais da RAEM e também na língua

1 Por comodidade, daqui em diante designaremos a referida lei por Lei da Propriedade da RPC.

inglesa, de forma a que a mesma pudesse ser conhecida, não só dos académicos e dos operadores do Direito em geral, como ainda dos potenciais interessados, tanto de Macau, como de Hong Kong, de Taiwan ou de qualquer outra parte do mundo.

A verdade é que, tendo já participado anteriormente – de forma modestíssima, dadas as limitações da nossa disponibilidade – com a Fundação Rui Cunha na prossecução dos fins próprios desta louvável instituição, nomeadamente leccionando um curso de formação na área do direito registral (predial e comercial) e na publicação de um artigo de opinião na Revista LEGISIURIS do CRED-DM, nos pareceu que seria bem acolhida uma proposta de divulgação desta área do Direito chinês, tanto mais que se considera de grande pertinência o seu conhecimento em Macau com vista a poderem ser estabelecidos termos comparativos com o regime consagrado na lei civil da RAEM, quer no Código Civil, quer no Código do Registo Predial.

Após contacto informal com o vice-presidente e CEO da Fundação Rui Cunha, Dr. Túbal Gonçalves, e com a coordenadora do CRED-DM (Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau) da referida Fundação, Dr.ª Filipa Guadalupe, foi imediatamente aceite a nossa sugestão, tendo-nos sido colocado o desafio para se efectuar a tradução para a língua portuguesa, tendo em vista a sua publicação trilingue.

Atentas as dificuldades de efectuar uma tradução directamente da língua chinesa para a língua portuguesa, optou-se por fazê-lo a partir da língua inglesa. Mas, tendo em conta as nossas limitações linguísticas, foi contactada pelo CRED-DM a Dr.ª Natacha Fidalgo, professora de inglês na RAEM em vários níveis de ensino, desde o ensino pré-escolar ao ensino universitário, e especializada em tradução de inglês para português e vice-versa.

A nossa missão consistiu apenas na adaptação da tradução efectuada pela Dr.ª Natacha Fidalgo para uma linguagem jurídica que fosse acessível, não só aos estudiosos, intérpretes e aplicadores do Direito, como ao cidadão comum, tendo em conta que, em matéria de tradução de um texto altamente técnico – como é o caso –, não basta o domínio da língua, sendo absolutamente necessário de igual modo, não só o conhecimento da *linguagem jurídica*, como também o domínio dos termos usualmente utilizados na concepção das leis, em qualquer ordenamento jurídico.

Reconhecendo que se trata de uma arrojada incursão numa área para a qual não estamos suficientemente preparados, esperamos, ainda assim, não frustrar as expectativas de todos os que se expressam primordialmente na língua portuguesa, e que têm interesse pela temática dos Direitos Reais. Mas, esperamos igualmente que os cultores e estudiosos do Direito de Macau, seja qual for a sua língua materna, possam beneficiar da versão trilingue de uma lei tão importante do quadro jurídico da República Popular da China.

Desconhecemos se existe já alguma versão oficial (ou não oficial) em língua portuguesa da Lei da Propriedade da RPC. O que sabemos é que existem pelo menos duas

versões em língua inglesa, tendo-se optado por uma delas, mas sem deixar de se consultar a outra.

A presente versão na língua portuguesa da Lei da Propriedade da RPC é, pois, uma versão não oficial, da exclusiva responsabilidade, quer da Dr.ª Natacha Fidalgo, quer de nós próprios, assumindo, como tal, os deméritos que evidentemente não deixarão de lhe ser apontados.

Enquadramento constitucional da Lei da Propriedade da RPC

Não é nossa intenção proceder aqui a um comentário ou anotação, ainda que de forma ligeira, à Lei da Propriedade da RPC. Deixaremos essa tarefa para os académicos e estudiosos do Direito.

Como profissional da área dos registos e do notariado, apenas consideramos importante chamar a atenção dos leitores para algumas particularidades do regime chinês em matéria de publicidade e efeitos do registo dos imóveis e dos bens móveis, por forma a que possam ser feitas as comparações com as do regime vigente na RAEM.

Como nota prévia, destacamos o facto de que o artigo 2.º da Lei da Propriedade da RPC proclama de forma objectiva quais as relações jurídicas que pretende regular, especificando que ela se aplica às relações civis decorrentes da atribuição dos direitos das coisas e respectiva utilização, e que nestas se incluem os bens imóveis e os bens móveis. Mais refere a norma que a lei se aplica sempre que em qualquer disposição legal se prescreva que certo direito é objecto de direitos reais, sendo que tal direito deve ser entendido como o direito exclusivo de controlo directo sobre uma coisa específica, detida pelo seu titular nos termos da lei, incluindo o direito de propriedade, o direito de usufruto e os direitos reais de garantia.

Como sabemos, no quadro jurídico português, o conceito de direitos reais é matéria que tem merecido particular atenção da doutrina, sendo objecto de grande desenvolvimento em qualquer manual dos muitos autores que a ela se têm dedicado. Mas, não sendo este o local próprio para abordar o tema, remetemos os leitores que se interessam pelo tema para as lições de Rui Pinto Duarte, académico de renome na área dos Direitos Reais[2].

Passemos então à abordagem do enquadramento constitucional da Lei da propriedade da RPC. De salientar, em primeiro lugar, que, conforme se proclama na primeira parte do

2 Cfr. a 3.ª edição do *Curso de Direitos Reais*, Principia Editora, 2013, onde a págs. 16 e segs. se faz um exaustivo desenvolvimento da matéria.

segundo parágrafo do artigo 1.º da Constituição de 4 de Dezembro de 1982 da República Popular da China, «O sistema socialista é o sistema básico da República Popular da China»[3]. Daí que no artigo 1.º da Lei da Propriedade da RPC se refira que esta Lei é estabelecida com vista a manter o sistema económico básico do Estado, protegendo a ordem económica socialista de mercado.

De relevância para o nosso breve comentário é também o texto do primeiro parágrafo do artigo 6.º da Constituição da RPC, onde se diz que «A base do sistema económico socialista da República Popular da China é a propriedade pública socialista dos meios de produção, designadamente a propriedade de todo o povo e a propriedade colectiva do povo trabalhador». Em conexão com esta regra, estabelece também o artigo 12.º que «A propriedade pública socialista é sagrada e inviolável. O Estado protege a propriedade pública socialista. Toda e qualquer forma de apropriação ou de dano da propriedade do Estado ou das unidades colectivas[4] por qualquer organização ou indivíduo é proibida». Daí que no artigo 3.º da Lei da Propriedade da RPC se tenha consignado que o Estado adere ao sistema económico básico com a propriedade pública a desempenhar um papel dominante.

De importância decisiva para a caracterização do direito de propriedade imobiliária é artigo 10.º da Constituição da RPC, que tem a seguinte redacção: «Os terrenos nas cidades são propriedade do Estado[5]. Os terrenos nas zonas rurais e suburbanas são propriedade de unidades colectivas, com excepção das parcelas que, de acordo com a lei, pertencem ao Estado; os terrenos para construção, as parcelas de terra cultivadas por particulares e as terras montanhosas também são propriedade de unidades colectivas. O Estado pode, nos termos da lei e por motivos de interesse público, expropriar terras a fim de as pôr ao seu uso. Nenhuma organização ou indivíduo pode apropriar-se de terras, comprá-las ou vendê-las ou, de qualquer outra forma, transferir ilegalmente a sua propriedade[6]. O

3 Cfr. versão da Constituição da República Popular da China em língua portuguesa, tradução não oficial, *in* http://bo.io.gov.mo/bo/i/1999/constituicao/index.asp, consultado em 25/08/2015. Qualquer referência que daqui em diante se fizer à Constituição da RPC, deve ser entendida à luz da citada versão em língua portuguesa.

4 Na tradução para a língua portuguesa da Lei da Propriedade da RPC optou-se pela expressão *entidades colectivas* em vez de *unidades colectivas*, por se nos afigurar mais abrangente.

5 Esta determinação constitucional tem reflexos directos no artigo 47.º da Lei da Propriedade da RPC, na qual expressamente se refere que «Os terrenos urbanos são de propriedade do Estado».

6 Em obediência a este comando constitucional, prescreve o artigo 56.º da Lei da Propriedade da RPC que «A propriedade dos bens imóveis do Estado é protegida por lei, e nenhuma entidade ou indivíduo a pode usurpar, espoliar, reter, repartir entre privados ou danificar».

direito à utilização de terras poderá ser transmitido nos limites definidos pela lei[7]. Todas as organizações e indivíduos que se servem da terra devem usá-la de modo racional». E também no artigo 9.º se refere que «Os recursos minerais hídricos, as florestas, as áreas montanhosas, as pradarias, as terras não cultivadas e as praias pertencem, nos termos da lei, a unidades colectivas».

Portanto, de acordo com a Constituição da RPC, toda a terra é de propriedade colectiva. Ou seja, ou pertence a todo o povo, através do Estado (vide, a este propósito, o artigo 45.º da Lei da Propriedade da RPC), ou pertence às unidades colectivas, evidentemente por respeito ao próprio sistema económico socialista previsto no citado artigo 6.º da mesma lei constitucional. Mas, tal como previsto no citado artigo 10.º, pode ser usada por qualquer organização ou indivíduo, sendo o direito de uso transmissível. E não deixa de ser a própria Constituição da RPC a reconhecer a existência da propriedade privada imobiliária quando no seu artigo 13.º refere que «O Estado protege o direito dos cidadãos à posse dos rendimentos legitimamente adquiridos, às suas poupanças, a casas e a outras formas de propriedade legítima. O Estado protege legalmente o direito dos cidadãos a herdar propriedade privada» (o sublinhado é nosso, naturalmente).

Aquelas normas são de grande importância jurídica, na medida em que nelas se admite o direito de propriedade privada sobre os edifícios, em especial os destinados a habitação, comércio, indústria e outros fins[8], seja através da figura da propriedade horizontal, regulada com algum pormenor no Capítulo VI da Lei da Propriedade da RPC, seja de edifícios construídos para fins habitacionais e comerciais, ou para fins industriais, empresariais, de turismo, entretenimento, etc., conforme previsto no Capítulo XII da mesma lei.

Em consonância com aquelas normas constitucionais, no que respeita em concreto ao direito de uso de terrenos para construção, o artigo 142.º da Lei da Propriedade da RPC expressamente refere que os edifícios e suas instalações acessórias construídos pelo respectivo titular são da propriedade deste, a menos que o contrário resulte ou seja comprovado por qualquer evidência. Mais! No artigo 143.º da mesma lei diz-se que o titular do direito de uso de terrenos para construção tem o direito de o alienar, trocar, utilizar como entrada de participação em capital social, assim como de efectuar doação ou

7 Esta parte da norma tem a redacção que lhe foi dada pela revisão adoptada em 12 de Abril de 1988, pela 1.ª Sessão da 7.ª Legislatura da Assembleia Popular Nacional (vide anexo à citada versão da Constituição da RPC).

8 Evidentemente, é esse o sentido que atribuímos à expressão *casas*. Mas, este nosso entendimento resulta também do preceituado no artigo 64.º da Lei da Propriedade da RPC, na qual expressamente se refere que qualquer indivíduo tem o direito de propriedade privada, entre outros bens, da sua habitação e dos seus bens móveis (naturalmente, no que aqui nos interessa acentuar) sujeitos a registo. Mais! O artigo 66.º da mesma Lei expressamente prescreve que a propriedade legal privada é protegida pela lei, sendo proibido a qualquer entidade ou indivíduo ocupá-la, dela se apropriar ou destruí-la.

sobre ele constituir hipoteca.

Por isso, no artigo 4.º da Lei da Propriedade da RPC se faz referência aos direitos reais do Estado, de propriedade colectiva e aos titulados por qualquer indivíduo, sendo todos eles protegidos pela lei, prevendo-se também no artigo 5.º que as variedades e conteúdos dos diversos tipos de direitos reais são regulados por lei.

Ainda na parte dos princípios básicos, refere-se no artigo 6.º da Lei da Propriedade da RPC que os factos relativos à constituição, modificação, alienação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis estão sujeitos a registo, e ainda que a constituição ou alienação dos direitos reais sobre bens móveis são válidos a partir da data da sua tradição. São, portanto, diferentes os efeitos do registo, consoante esteja em causa um bem imobiliário ou um bem móvel sujeito a registo.

De realçar ainda, quer a norma do artigo 7.º da Lei da Propriedade da RPC, nos termos da qual, na aquisição ou exercício de um direito real, todos devem respeitar as normas sociais em vigor e não infringir os interesses públicos ou os legítimos direitos e interesses de qualquer pessoa, daqui ressaltando a defesa dos interesses derivados da propriedade privada, quer a norma do artigo 8.º, que prevê a aplicação de qualquer disposição de lei especial sobre direitos reais, mantendo-se a Lei da Propriedade como regime geral de aplicação subsidiária.

O regime de registo de imóveis

A matéria sobre o registo de imóveis e respectivos efeitos encontra-se desenvolvida na Secção I do Capítulo II da Lei da Propriedade da RPC. Vejamos os aspectos mais relevantes:

Em primeiro lugar, estipula-se na primeira parte do artigo 9.º o princípio de que a constituição, modificação, alienação ou extinção do direito real sobre imóveis tem existência legal mesmo antes de efectuado o respectivo registo. Esta norma é complementada com a previsão do artigo 15.º, onde se prescreve que, salvo disposição legal em contrário, os factos relativos à constituição, modificação alienação ou extinção de direitos reais sobre imóveis vigoram entre as partes interessadas desde a data da conclusão do correspondente contrato, e que a validade do contrato não é afectada, tenha ou não sido efectuado o correspondente registo.

Mas, em aparente oposição a estas regras, diz-se na segunda parte do referido artigo 9.º que, salvo disposição legal em contrário, os factos jurídicos relativos à constituição, modificação, alienação ou extinção de direitos reais sobre imóveis não produzirão

quaisquer efeitos se não forem registados em conformidade com a lei; e também no artigo 14.º se diz que os mesmos factos só são válidos a partir da data do correspondente registo, quando este seja legalmente exigido. E, especificamente quanto ao direito de uso de terrenos para construção, diz-se no segundo parágrafo do artigo 139.º que tal direito só é reconhecido a partir da realização do registo, independentemente, portanto, da data ou da forma da aquisição desse direito. Mas, também ainda no que respeita ao direito de uso de terrenos para construção, refere-se no artigo 145.º que os factos relativos à alienação, troca, entrada como participação em capital social, doação ou constituição de hipoteca, devem ser submetidos a registo. Igualmente relevante é o facto de o registo assumir importância decisiva quando alguém tenha alienado o bem imóvel sem autorização ou poderes suficientes para esse acto. Conforme se prevê no artigo 106.º, nesse caso, tem o proprietário que não autorizou ou constituiu procuração ao alienante o poder de o recuperar; mas, pode o adquirente consolidar o direito de propriedade sobre o imóvel adquirido caso tenha agido de boa fé, tenha pago um preço adequado e tenha efectuado o registo.

Trata-se, portanto, de um sistema em que os efeitos do contrato são plenamente eficazes entre as partes contratantes a partir do momento em que elas legalmente se vinculam entre si, mas em que esses efeitos só são válidos *erga omnes* a partir da data do respectivo registo, quando este seja legalmente exigido. Parece, assim, que, por um lado, se trata de um sistema jurídico semelhante ao previsto no n.º 1 do artigo 402.º do Código Civil de Macau, nos termos do qual «A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as excepções previstas na lei»; mas, por outro lado, estipulando-se que, quando o registo seja legalmente exigido, aqueles factos não produzem quaisquer efeitos, e, tendo em conta que no segundo parágrafo do citado artigo 9.º o registo é condição para essa produção de efeitos (por oposição ao que se prevê na parte final da mesma norma legal, segundo a qual quanto aos factos relativos à propriedade dos recursos naturais do Estado o registo não constitui requisito para a sua validade), parece de concluir que o registo assume efeitos constitutivos.

Naturalmente, não é nesta breve *nota de apresentação* que podemos desenvolver um tema tão discutido na doutrina, nem tão-pouco apresentar uma solução para tão pertinente *vexata questio*.

Diremos apenas que, conforme afirma Mónica Jardim, «O registo assume uma função constitutiva nos ordenamentos jurídicos que impõem a primeira inscrição como condição necessária para que o imóvel não permaneça fora do tráfico jurídico. O assento

registal[9] é um requisito indispensável para que se opere a mutação, previamente acordada, da situação jurídico-real. Nestes sistemas, os direitos reais – que, como é consabido, são dotados de eficácia real – não se constituem, não se transmitem, nem se modificam à margem do Registo e, se assim é, evidentemente que a sua oponibilidade depende do registo. Antes do assento registal não faz qualquer sentido falar de oponibilidade *erga omnes*»[10].

Consabidamente, o sistema de registo de imóveis vigente na RAEM insere-se claramente na família dos sistemas em que o registo tem efeitos meramente declarativos, naturalmente por força do princípio da consensualidade, previsto no já mencionado n.º 1 do artigo 402.º do Código Civil.

Como já temos referido, «Os factos jurídicos registáveis gozam de plena eficácia entre as partes contratantes (artigo 4.º, n.º 1, do CRP). O direito pode ser invocado entre as partes ou seus herdeiros independentemente do registo; *Excepção*: A hipoteca (artigos 683.º do Código Civil e 4.º, n.º 2, do CRP), em que o registo é requisito para a sua eficácia mesmo entre as próprias partes contratantes. (…) O registo da hipoteca é, pois, dotado de eficácia absoluta, ou constitutiva, uma vez que, não obstante a constituição de hipoteca ser juridicamente válida quando devidamente titulada ela só se torna eficaz, mesmo entre as partes, após o registo»[11].

Quanto a nós, a aparente contradição resultante das aludidas normas da Lei da Propriedade da RPC só é esclarecida pelo conteúdo do seu artigo 16.º, nos termos do qual a inscrição efectuada no competente serviço de registo imobiliário será a base para decidir sobre a titularidade e o conteúdo do direito real sobre imóveis. Portanto,

---

9 A autora, tal como outros, entre os quais se inclui a nossa estimada e ilustre professora da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Dr.ª Cândida da Silva Antunes Pires (vide, por exemplo, *Repertório do Direito de Macau*, versão portuguesa da referida instituição universitária de Macau, Abril 2007, págs. 297 e segs.), opta pela expressão *registal*. Quanto a nós, preferimos a expressão *registral*, desde há muito utilizada na doutrina portuguesa (vide, a mero título de exemplo, Carlos Ferreira de Almeida, *in Publicidade e Teoria dos Registos*, Almedina, 1966, desde logo no índice da obra, Capítulo VII). Mas, também Mouteira Guerreiro sempre utilizou a expressão *registral*, sendo que no seu recente *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*, Coimbra Editora, Maio de 2014, esclarece em *nota de rodapé* a pág. 29 que há longos anos procura saber qual a melhor opção entre as duas expressões, admitindo que ambas são correctas, mas que, todavia, lhe foi afirmado por um conhecido professor da especialidade «que a palavra registral está mais de acordo não só com o actual acordo ortográfico, como também com a etimologia que provém do latim erudito (*registrum*) e a adjectivação desta palavra tem sobretudo raiz erudita e não popular (*registum*)». Deste modo, tal como este consagrado autor, preferimos continuar a utilizar a expressão *registral*, embora admitamos a correcção da opção pela expressão *registal*.

10 Cfr. *Escritos de Direito Notarial e de Direito Registal*, Almedina, Maio de 2015, pág. 70.

11 Cfr. *Direito Registral – Registos Predial e Comercial*, Material de Apoio, Setembro e Outubro de 2012, *in Cadernos CRED-DM*, Ciclos de Formação Prática em Direito, Fundação Rui Cunha, pág. 19.

aparentemente, o sistema registral da RPC apresenta-se basicamente como um sistema de efeitos declarativos, uma vez que, relativamente aos direitos reais sobre imóveis de âmbito privado, é reconhecida a existência legal dos factos jurídicos de constituição, modificação, alienação ou extinção, independentemente de ter ou não sido efectuado o correspondente registo; mas, perante a ordem jurídica, quando esteja em causa a discussão do conteúdo do direito real sobre imóveis, bem como o correspondente direito de propriedade, ou quando o registo seja legalmente exigido, prevalece o que se encontre publicitado no competente serviço de registo imobiliário. Note-se que é a própria Lei da Propriedade da RPC que, em alguns casos, estipula que o direito real produz os seus efeitos entre as partes e que o registo só será feito quando elas nisso acordem. É o caso da servidão (vide artigo 158.º), sendo que em tal caso o registo apenas tem como objectivo a produção de efeitos de oponibilidade em face de terceiros de boa fé (vide também artigo 169.º), o mesmo se passando com a hipoteca sobre certos bens móveis, em especial sobre embarcações e aeronaves em construção (vide artigo 188.º). Mas, noutros casos, como os referidos na segunda parte do artigo 9.º e no artigo 14.º, e ainda quando se trate de hipoteca sobre edifícios e outras coisas fixadas à terra, ou sobre o direito de uso de terrenos para construção ou sobre o direito de gestão contratual de terras e ainda sobre edifícios em construção, também é a própria Lei da Propriedade da RPC que diz que ela só é válida a partir da data da sua inscrição no registo (vide artigo 186.º). Deste modo, o sistema de registo que resulta da Lei da Propriedade da RPC afigura-se como um sistema misto, em que se combinam algumas regras típicas de um sistema de efeitos declarativos, com outras muito próximas dos sistemas em que o registo tem eficácia constitutiva[12].

Em segundo lugar, de acordo com o artigo 10.º da referida Lei da Propriedade da RPC, vigora na China o princípio da competência territorial, uma vez que ali se refere que o registo de direitos reais sobre imóveis é efectuado no competente serviço de registo da respectiva localização dos imóveis, embora, conforme também ali se refere, o Estado adopte um sistema uniforme de registo imobiliário[13].

Como sabemos, em Macau, existe apenas uma Conservatória de Registo Predial, com competência para efectuar o registo dos factos relativos aos imóveis de todo o território

12 Note-se, porém, que, mesmo quando o registo assume carácter constitutivo, os direitos reais de garantia sobre os imóveis que não se encontrem registados não deixam de ser reconhecidos pela ordem jurídica. É disso exemplo o facto de, em caso de execução de dívida garantida por hipoteca não registada, os respectivos credores terem direito ao seu ressarcimento, embora diferidamente em relação aos credores hipotecários com hipoteca registada (vide artigo 199.º, alíneas (2) e (3) da Lei da propriedade da RPC).

13 A este propósito, é de notar, porém, que, de acordo com o artigo 246.º da Lei da Propriedade da RPC, os regulamentos locais podem antes de qualquer lei ou regulamento administrativo, regular o âmbito, o órgão e as medidas sobre o registo uniforme da propriedade imobiliária, bem como prever questões conexas com as disposições previstas na própria Lei da Propriedade da RPC, o que significa que podem existir outras normas específicas de âmbito local a ela complementares.

da RAEM. De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º do Código do Registo Predial de Macau[14], vigora entre nós o princípio da territorialidade, uma vez que ali se prevê que «Os registos são feitos na secção da conservatória correspondente à área da situação dos prédios». Mas, a verdade é que, com a publicação da Orgânica dos Serviços de Registos e do Notariado, pelo Regulamento Administrativo n.º 22/2002, a Conservatória do Registo Predial deixou de estar subdividida em secções, dispondo de um quadro único de conservadores e de um quadro único de oficiais e sendo o trabalho dividido pelos conservadores de acordo com despacho do director dos Serviços de Assuntos de Justiça (vide seus artigos 3.º e 5.º). Acresce que, pelo artigo 32.º do referido Regulamento Administrativo n.º 22/2002 foram revogadas grande parte das normas do anterior Decreto-Lei n.º 54/97/M, entre as quais as relativas à divisão da conservatória em secções[15]. Parece, pois, estar implicitamente revogado o princípio da competência territorial previsto naquela norma do Código.

Em terceiro lugar, nos artigos 11.º, 12.º e alínea (3) do artigo 13.º da Lei da Propriedade da RPC estão consagradas algumas regras que, não se comparando com o princípio da legalidade consagrado no artigo 59.º do Código do Registo Predial de Macau, estabelecem alguns requisitos de conteúdo semelhante, nomeadamente a obrigatoriedade de apresentação de um certificado de propriedade (aparentemente equivalente ao Título de Registo vulgarizado nos países onde vigora o sistema jurídico de matriz anglo-saxónica e que adoptam o chamado «sistema Torrens»), a exigência do fornecimento de outros elementos necessários ao registo pelo respectivo requerente, podendo inclusive o serviço de registo realizar inspecções no local, a realização dos actos de registo de acordo com os títulos apresentados, a observância das demais obrigações previstas na lei ou regulamento administrativo, e a interdição de fazer exigências fora do âmbito das atribuições dos serviços de registo (cfr., nesta parte, o n.º 2 do artigo 59.º do Código de Macau).

Em quarto lugar, de acordo com a alínea (3) do citado artigo 12.º da Lei da Propriedade

14 Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46/99/M, de 20 de Setembro.

15 Do ponto de vista puramente formal, não parece adequado – mesmo à luz da então vigente Lei n.º 3/1999, que colocava os Regulamentos Administrativos em ordem hierárquica inferior às Leis, às quais se equiparavam os Decretos-Lei aprovados na vigência da Administração Portuguesa – que um Regulamento Administrativo revogue disposições previstas num Decreto-Lei. Mas, daquela revogação resulta também que se encontra actualmente revogado de forma implícita o artigo 20.º do Código do Registo Predial, onde se estabelecem as regras de competência das três secções em que a Conservatória do Registo Predial se encontrava então dividida, o que, pelo menos à luz da actual Lei n.º 13/2009, se afigura irregular, já que nos termos da alínea 12) do seu artigo 6.º, a normação jurídica das matérias relacionadas com os códigos de registos e notariado é feita por Lei. Contudo, porque ao abrigo do artigo 10.º da referida Lei n.º 13/2009, «Os regulamentos administrativos publicados antes da entrada em vigor da presente lei, ainda que não observem o regime nesta estabelecido, continuam a produzir efeitos jurídicos até à sua alteração, suspensão ou revogação através de diplomas legais», julga-se que o que há a fazer é alterar quanto antes o Código, adaptando-o nesta parte à nova realidade resultante da entrada em vigor do Regulamento Administrativo n.º 22/2002.

da RPC, vigora no sistema de registo da China a observância da regra da prioridade dos registos, já que estes deverão ser efectuados pela ordem sequencial, naturalmente – ao que julgamos! – em função da ordem de entrada dos pedidos no respectivo serviço de registo (vide artigos 6.º, n.º 1, e 67.º, n.º 1, do Código do Registo Predial de Macau).

Em quinto lugar, está também patente na alínea (2) do citado artigo 13.º da Lei da Propriedade da RPC a preocupação em evitar a duplicação do registo dos imóveis, tal como ocorre no Código de Macau (cfr. seu artigo 77.º).

Em sexto lugar, tal como acima referido, e conforme resulta do seu artigo 17.º, na Lei da Propriedade da RPC é dada relevância vital ao chamado certificado de propriedade, ou de outros direitos, como o de gestão contratual da terra, de exploração florestal ou de uso de pastagem (vide artigo 127.º), ou do direito de uso de terreno para construção (vide artigo 139.º). Mas, em caso de divergência, é dada prevalência aos factos constantes registo[16], a não ser que se comprove que neste existe algum erro.

Em sétimo lugar, quanto à matéria de erro de registo e sua rectificação, o sistema previsto na Lei da Propriedade da RPC apresenta algumas peculiaridades. Vejamos o procedimento que se encontra previsto no seu artigo 19.º:

- Qualquer interessado pode suscitar a existência de erro no registo, requerendo a sua rectificação, devendo o serviço de registo convocar o respectivo titular inscrito para dizer se concorda ou não com a existência do invocado erro;
- A rectificação será logo efectuada se o titular inscrito concordar com a existência do erro, ou quando existam provas evidentes de que o registo está errado;
- No caso de não concordância do titular inscrito, tem o requerente da rectificação a faculdade de requerer a consignação da divergência do assento registral;
- A pretensão da inscrição deste facto será então objecto de apreciação pelo serviço de registo que, em caso de deferimento, consignará a existência do erro mediante registo de divergência do assento registral;
- Deverá, porém, o interessado interpor a correspondente acção no prazo de 15 dias, sob pena de caducidade desse registo de divergência do assento registral;
- Mais! No caso de ser improcedente o registo de divergência do assento registral, tem o respectivo titular inscrito o direito a ser indemnizado pelos danos causados.

Como se vê, o procedimento é simples e apresenta algumas similitudes com o regime da rectificação de registo que se encontra previsto no Código do Registo Predial de Macau nos artigos 114.º e segs., com excepção da indemnização pelos danos causados ao titular inscrito quando a rectificação suscitada por algum outro interessado não tenha sucesso.

16 Aqui reside mais uma razão para considerarmos que o registo tem de facto efeitos constitutivos.

Em oitavo lugar, a Lei da Propriedade da PRC contempla também – à semelhança do que ocorre na RAEM – o chamado registo de aquisição pré-contratual emergente de um contrato-promessa de compra e venda de imóvel. Vejamos o regime que se encontra desenvolvido no seu artigo 20.º:

- Podem as partes contratantes de uma promessa de compra e venda do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real sobre imóvel, solicitar o registo antecipado, de modo a assegurar a concretização futura do contrato prometido;
- Efectuado que esteja o registo antecipado do contrato, qualquer acto de disposição do direito em causa não produz quaisquer efeitos reais sem o consentimento do respectivo titular inscrito;
- O registo antecipado caducará no caso de caducar o direito do promitente-comprador ou no caso de o registo do contrato prometido não ser apresentado no prazo de 3 meses, a contar do registo antecipado.

Trata-se, como se vê, de um procedimento simples e objectivo que apresenta algumas semelhanças com o regime do registo provisório de aquisição pré-contratual previsto no Código do Registo Predial de Macau (vide artigo 41.º e alínea *f)* do n.º 1 do artigo 86.º), mas com um prazo de vigência não tão generoso como o previsto na nossa lei registral (vide artigos 12.º, n.º 3, e 87, n.º 2).

Em nono lugar, vigora também na Lei da Propriedade da RPC o princípio do livre acesso à informação do conteúdo do registo, visto que no seu artigo 18.º se prevê que, além do próprio titular inscrito, qualquer parte interessada pode requerer a consulta ou cópia dos factos inscritos, não podendo o serviço de registo recusá-lo. Como sabemos, no Código do Registo Predial de Macau a publicidade do registo está minuciosamente regulada nos seus artigos 99.º e segs., embora não possam ser esquecidas as regras restritivas do acesso à informação de dados pessoais consagradas na Lei n.º 8/2005.

Em décimo lugar, está também consagrada no artigo 21.º da Lei da Propriedade da RPC a regra da responsabilidade das partes pelos danos causados quando forneçam elementos falsos nos pedidos registo, devendo indemnizar as pessoas prejudicadas. A mesma norma legal estabelece também o princípio da reparação pelos serviços de registo pelos danos causados às partes em virtude de algum erro de registo, podendo o serviço de registo em causa, depois de ter pago a indemnização devida, recuperar o montante assim dispendido da pessoa que tenha dado causa ao erro.

O regime da responsabilidade civil e criminal das partes que façam registar um acto falso ou juridicamente inexistente, ou que por virtude de falsas declarações ou inexactas, quer perante os serviços de registo, quer para lavrar os documentos que lhe servirão de base, causem prejuízos a terceiros, encontra-se previsto no artigo 157.º do Código do Registo Predial de Macau. Quanto ao regime da responsabilidade civil extracontratual das

entidades públicas, respectivos titulares e trabalhadores da função pública, vide Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 22 de Abril, bem como a Lei n.º 13/2010 sobre o regime do apoio judiciário em caso de demanda por actos ou factos ocorridos no exercício de funções públicas. Quanto à responsabilidade disciplinar dos conservadores ou seus substitutos devido ao incumprimento dos prazos legais previstos no Código do Registo Predial, vide seu artigo 159.º.

Por último, em décimo primeiro lugar, prescreve o artigo 22.º da Lei da Propriedade da RPC, a regra do pagamento dos encargos devidos pelos actos de registo requeridos pelos interessados. Mas, ao contrário do que acontece actualmente no sistema de registo da RAEM, em que, a par de taxas fixas por cada acto de registo, se prevê a cobrança de taxas de valor variável em obediência ao princípio *ad valorem*, embora de forma degressiva (vide artigo 2.º da Tabela de Emolumentos do Registo Predial, aprovada pela Portaria n.º 522/99/M, de 13 de Dezembro), na China vigora a regra de taxas fixas, cobradas em concreto, sem atender à dimensão, volume ou proporção do valor da propriedade. O valor concreto dessas taxas é fixado pelo correspondente departamento do Conselho de Estado, em colaboração com o departamento de preços.

O registo de bens móveis

Como já anteriormente se deixou indiciado, são diferentes os regimes, quanto aos requisitos de validade da constituição e alienação, bem como quanto aos efeitos do registo, consoante esteja em causa um bem imobiliário ou um bem móvel sujeito a registo.

Como sabemos, existem certos bens móveis que na generalidade dos sistemas jurídicos se encontram equiparados aos bens imóveis, pelo menos quanto ao registo de certos factos, em especial a constituição do direito de propriedade, a transmissão desse direito e a constituição de certo tipo de encargos nomeadamente para garantia do cumprimento de obrigações (o penhor, e a hipoteca, *v.g.*). Estão nesses casos, os veículos automóveis, as embarcações e as aeronaves.

Na Lei da Propriedade da RPC, a secção II do seu Capítulo II contém as regras próprias aplicáveis aos bens móveis sujeitos a registo. E logo o seu artigo 23.º consagra a regra de que, salvo disposição legal em contrário, a constituição ou a alienação de direitos reais sobre bens móveis são válidos desde o momento da sua tradição.

Portanto, o registo não é condição de validade daqueles factos, sendo perfeitamente válidos, não só entre as partes como perante a ordem jurídica. Mas, logo o artigo seguinte (24.º) estipula que os factos relativos à constituição, modificação, alienação ou extinção do

direito real sobre qualquer embarcação, aeronave ou veículo automóvel e restantes bens móveis, que, naturalmente, se encontrem sujeitos a registo, não são oponíveis a terceiros de boa fé enquanto não se mostrar efectuado o correspondente registo.

Trata-se, assim, de um sistema de registo tipicamente de efeitos meramente declarativos, em que os factos são plenamente válidos, mas que só ganham efeitos de oponibilidade perante terceiros depois de efectuado o correspondente registo.

É também assim na RAEM quanto à generalidade dos factos sujeitos a registo relativos às aeronaves[17], excepto quanto à hipoteca, em que o registo tem efeitos constitutivos[18]. Quanto ao registo de veículos automóveis, de acordo com a lei vigente na RAEM, aplicam-se subsidiariamente os princípios previstos para o registo de imóveis[19], sendo, portanto um regime de registo com efeitos declarativos, excepto quanto à hipoteca em que o registo assume efeitos constitutivos[20]. Quanto ao registo de navios, mantém-se em vigor o Decreto-Lei n.º 109/99/M, de 13 de Dezembro, em cujo artigo 2.º se refere que «Os navios são bens móveis sujeitos a registo». Mantém-se também ainda em vigor, na parte referente ao registo de navios, o Decreto-Lei n.º 42 644, de 14 de Novembro de 1959 e respectivo regulamento aprovado pelo Decreto n.º 42 645, da mesma data, diplomas estes que foram tornados extensivos a Macau pela Portaria n.º 22 139, de 29 de Julho de 1966[21].

---

17 É o seguinte o teor do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 10/98/M, de 30 de Março: «Os factos sujeitos a registo podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, ainda que não sejam registados, mas só produzem efeitos perante terceiros após a data do registo».

18 À semelhança do registo de imóveis, estabelece o n.º 2 do supra citado artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 10/98/M, que «A hipoteca só produz efeitos entre as partes, depois da realização do registo».

19 Vide o regime do registo de veículos automóveis, previsto no Decreto-Lei n.º 49/93/M, de 13 de Setembro e respectivo regulamento anexo, em especial quanto à aplicação subsidiária do regime do registo predial, o seu artigo 25.º.

20 Vide o n.º 2 do artigo 4.º do supra-citado Decreto-Lei n.º 49/83/M.

21 Como não pode deixar de ser, o registo de navios é um registo jurídico e não um registo meramente administrativo, como tem sido encarado. Na verdade, não se pode confundir a «matrícula de embarcações» que actualmente está entre as competências do Departamento de Embarcações e Tripulantes, como subunidade orgânica do Departamento de Actividades Marítimas da Direcção dos Serviços de Assuntos Marítimos e de Água, cuja organização e funcionamento consta do Regulamento Administrativo n.º 14/2013 (vide alínea 1) do n.º 1 do seu artigo 12.º), com a matrícula do navio e o registo de factos e situações jurídicas previstos no Decreto-Lei n.º 109/99/M, de 13 de Dezembro (vide, em especial, os Capítulos I, II e VIII deste diploma legal). Não se ignora, porém, que os diplomas que regulam o registo jurídico de navios necessitam de actualização, pelo menos quanto ao tabelamento dos actos, que não foi incluído na Portaria n.º 522/99/M, de 13 de Dezembro. Julgamos, pois, que se impõe ponderar nesta matéria, de forma a dar cumprimento e execução a um regime jurídico que está plenamente em vigor. A CRCBM dispõe das estruturas materiais e dos meios técnicos e humanos para o efeito.

Ainda no que respeita aos bens móveis sujeitos a registo, é de sublinhar que a Lei da Propriedade da RPC contém nos seus artigos 25.º a 27.º algumas regras específicas em que se dá um especial relevo à figura da posse e seus efeitos, mas também se valorizam os efeitos do contrato pelo qual se formaliza a constituição ou a alienação desses bens.

Considerações finais

Como já se disse, com a presente *Nota de Apresentação* pretende-se apenas chamar a atenção para os aspectos da Lei da Propriedade da RPC relacionados com a matéria do registo. Portanto, o essencial está dito. Resta-nos fazer umas brevíssimas referências finais a algumas regras sobre os efeitos do registo nos casos de titulação de direitos reais em certos casos especiais e às figuras jurídicas que têm maior ligação à problemática do registo de direitos reais sobre os imóveis.

Assim, na secção III do Capítulo II da Lei da Propriedade da RPC estão contempladas algumas regras específicas sobre a titulação de direitos reais, em especial quando esteja em causa a sua constituição, modificação, alienação ou extinção mediante documento legal do Tribunal Popular ou do Comité de Arbitragem, ou ainda de requisição do Governo Popular. Nesses casos, os direitos reais vigoram desde a data da emissão do documento ou da requisição.

No caso de se tratar de direito real adquirido por herança ou legado, os seus efeitos vigoram a partir da data da respectiva aceitação.

Do mesmo modo, no caso de o direito real ser constituído ou extinto em consequência de comportamento de facto, como a construção legal ou a demolição autorizada, os seus efeitos produzem-se após a verificação desse comportamento de facto.

Mas, nos casos referidos, nenhum acto de disposição subsequente produz efeitos reais enquanto não se encontrar efectuado o registo daqueles factos, conforme previsto na lei (artigo 31.º). Nesta norma reside mais um argumento para se poder afirmar que, na China, o registo, quando exigido por lei, assume efeitos constitutivos[22].

No Capítulo VI da Lei da Propriedade da RPC está regulado o regime da propriedade em condomínio, ou seja, aquilo a que no Capítulo V do Livro III do nosso Código Civil se designa de propriedade horizontal.

22 A este propósito, faz sentido lembrar aqui a afirmação de Mónica Jardim, já antes citada, segundo a qual «O registo assume uma função constitutiva nos ordenamentos jurídicos que impõem a primeira inscrição como condição necessária para que o imóvel não permaneça fora do tráfico jurídico».

O regime da propriedade em condomínio está regulado de forma simples, mas objectiva e sem dar azo a grandes dúvidas na sua aplicação. Vejamos as características mais relevantes e que apresentam alguma similitude com as consagradas no Código Civil de Macau:

- No artigo 70.º prescreve-se que cada condómino tem a propriedade da sua parte exclusiva do edifício em regime de condomínio, seja qual for o fim a que se destine, e o direito de compropriedade e de gestão conjunta das partes comuns;
- No artigo 72.º está consagrado o princípio da incindibilidade do direito de propriedade da parte exclusiva de cada condómino e do seu direito às partes comuns do edifício;
- No artigo 73.º define-se como propriedade dos condóminos os espaços envolventes do edifício que dele façam parte, bem como as infra-estruturas comuns e instalações de uso colectivo;
- No artigo 74.º prevê-se que os lugares de estacionamento e as garagens de edifício em condomínio têm prioritariamente em conta as necessidades dos condóminos. Mas admite-se que na constituição do regime de condomínio possa prever-se a existência de lugares de estacionamento e garagens para compra e venda, uso complementar ou arrendamento. Parece, pois, que, tal como acontece no regime vigente na RAEM, também no regime da propriedade em condomínio da China se admite tanto a afectação dos lugares de parqueamento e as garagens ao uso próprio dos titulares das partes exclusivas do edifício, como a sua constituição em fracção autónoma para sobre ela poderem ser constituídos direitos transaccionáveis.
- No artigo 75.º encontra-se prevista a criação de uma assembleia de condóminos e a eleição de uma comissão para o exercício da administração do condomínio; mas no artigo 81.º admite-se que os condóminos podem administrar directamente o condomínio ou contratar para esse efeito uma empresa de serviços de gestão imobiliária, ou um gestor individual, cabendo-lhes, nestes casos, estipular no respectivo contrato as regras que devem ser observadas no exercício dessa administração;
- No artigo 76.º estão previstas as matérias que devem ser fixadas por acordo de todos os condóminos, bem como os requisitos para formação da maioria nas tomadas de decisão, prevendo-se no artigo 78.º que as decisões tomadas pela assembleia geral dos condóminos são vinculativas para cada um dos condóminos, podendo, contudo, em caso de violação dos legítimos interesses de algum dos condóminos, o prejudicado requerer ao Tribunal Popular a revogação dessa decisão;
- No artigo 77.º estipula-se que nenhum condómino pode modificar o destino da sua parte exclusiva do edifício, de fins habitacionais para fins comerciais, em violação de qualquer lei ou regulamento, ou ainda das regras fixadas no acordo do condomínio;
- Nos artigos 79.º e 80.º estão consagradas as regras sobre a propriedade, gestão e aplicação dos fundos de participação dos condóminos na manutenção das partes co-

muns dos edifícios em condomínio, prevendo-se também, não só que as condições relativas ao aumento e utilização desses fundos devem ser de conhecimento de todos os condóminos, como também que a comparticipação nas despesas e receitas das suas instalações acessórias devem ser objecto de acordo, mas que, na falta de estipulação dessas regras ou quando elas sejam obscuras, todas as questões são decididas tendo em conta a proporção das partes de propriedade exclusiva de cada condómino relativamente à área total do edifício;

- Por fim, no artigo 83.º estipula-se que os condóminos devem respeitar as leis, regulamentos e acordos de gestão do condomínio. São também enunciados alguns comportamentos que são susceptíveis de censura social e até de recurso ao Tribunal Popular, assim como a possibilidade de defesa dos legítimos direitos e interesses dos condóminos, quando violados.

Como nota final, não podemos deixar de referir que, à semelhança do que acontece na RAEM quanto à renovação das concessões definitivas por arrendamento de terrenos urbanos (vide n.º 1 do artigo 49.º da *Lei de Terras*, aprovada pela Lei n.º 10/2013), também na Lei da Propriedade da RPC, o prazo de vigência do direito de uso de terrenos para construção é automaticamente renovado quando nele tenha sido construído edifício destinado a habitação (artigo 149.º).

Macau, Setembro de 2015.

Vicente Monteiro

(Conservador/Notário em serviço no Departamento de Inspecção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça)

INTRODUCTORY NOTE

Prior Clarification

The need to get to know the content of determined norms of the Real Rights Juridical Regime in People´s Republic of China, for professional reasons, provided us with the access both to that regime´s version in Chinese and to its translated version into English.

With that momentary need satisfied, the curiosity on knowing the whole regime remained. But, the total ignorance of the Chinese language and the poor grasp of the English language constituted a serious impediment to complete that task.

That´s when it occurred to us that the Rui Cunha Foundation - In appropriate time thought of and created by its mentor and President, Dr. Rui José da Cunha illustrious lawyer and MACAO SAR private notary -, includes on its statutes the goal to «contribute to the identity development, of either MACAO SAR ´s Juridical system, both individual and autonomous, and of Macau´s people and it´s singular culture, intervening philanthropically and culturally on its civil society» (article 4.º), and that one of the means to achieve those objectives is exactly to «create, promote or sponsor Law divulgation activities, specially directed to the Macau Juridical area professionals», and to «Create, promote or sponsor editorial activities in Macau» (subparagraphs a. 4) e a.5) do article 5.º).

Therefore, and attending to the fact that the investments on the Real Estate area, either in Macao or in Main China, is accessible to both national and foreign investors, we had immediately thought about the possibility of having the Rui Cunha Foundation promoting the divulgation of the so called «Property Law of the People´s Republic of China», (that will be from now on, referred to as RPC´s Property Law to facilitate the introductory note´s understanding)[1] through its publishing on RAEM´s both official languages and also in English, so that it can be known, not only by the academic and Law operators in general, but also by the potential interested from Macao, Hong Kong,

1 For convenience, from now on we will designate the referred law as RPC´s Property Law.

Taiwan or anywhere else in the world.

The truth is that, having already participated before – in a very modest way, due to our availability limitations – with Rui Cunha Foundation on the pursuit of this praiseworthy institution´s own purposes, namely lecturing a training course on the registry law area (both building and commercial) and on the publishing of an opinion article in CRED-DM LEGISIURIS magazine, it seemed to us that a proposal to divulge this area of the Chinese Law, would be welcomed namely because its knowledge its though to be of great relevancy in Macao to be able to establish comparative terms with the consecrated of the Civil Law, the Civil Code, or the Building Registration Code in MACAO SAR. After a informal contact with the Vice-president and CEO of Rui Cunha Foundation, Dr. Túbal Gonçalves, and with CRED-DM (Center of Reflection, Study and Propagation of Macao´s Law) Coordinator also of the referred Foundation, Dr.ª Filipa Guadalupe, our suggestion was immediately accepted having being faced with the challenge of having the translation done into Portuguese with the aim of publishing a trilingual publishing.

Observant to the hardship of translating directly from Chinese to Portuguese, we opted to have it done from the English version. Having in mind our own linguistic limitations, CRED-DM contacted Dr.ª Natacha Fidalgo, RAEM´s English teacher in several teaching levels, from the kindergarten to the university one, and specialized in translation from Portuguese to English and vice-versa.

Our mission was only to adapt Dr.ª Natacha Fidalgo´s translation into juridical language that would be accessible not only to the scholars, interpreters and law applicators, as also to the common citizen, bearing in mind that in translating a highly technical text – like this one – the mastery of a language is not enough, being equally absolutely necessary not only the knowledge of the *juridical language* as the mastery of the terms commonly used in law conception in any juridical planning.

Acknowledging that it is in fact a bold incursion into an area for which we are not sufficiently prepared, we hope, yet, not to frustrate the expectations of all of those that express themselves primarily on Portuguese language, and have interest on the Property Law´s theme. But, we equally hope that the scholars of Macau´s Law, regardless of their mother tongue, might beneficiate from this trilingual version of such an important law of the juridical frame in China´s People Republic. We are unaware of the existence of any other Portuguese official version (or non official) of the RPC Property Law. What we know is that there are at least two versions in English, having opted to keep one of them without disregarding the other one. This present version of RPC´s Property Law is, then, a non official version of both Dr.ª Natacha Fidalgo and our own exclusive responsibility, taking on therefore, all the demerits that will obviously be attributed to it.

RPC´s Property Law Constitutional Framing

It is not our intention to proceed here into a comment or remark, even in a smooth way, to RPC´s Property Law. We will leave that task to the law academics and scholars.

As professionals at the registrations and notary fields, we only consider important to draw the reader´s attention to some particularities of the Chinese regime in what regards to the advertisement and the registration effects onto the real state and the chattels, in a way that the comparisons between that regime and the actual regime in MACAO SAR, can be made.

As a foreword, we highlight the fact that article 2.º of RPC´s Property Law, proclaims in an objective way, which are the juridical relations that it pretends to regulate, specifying that they applies to the civil relations that arise from the thing´s rights attributing and their use, and that on them are included the reality and the chattels. Additionally it is referred the norm that, the law will always apply as long as in certain legal disposition, and that it will be prescribed that certain right are object for the real rights, inasmuch such right is regarded to be the exclusive right of direct control over something specific, held by its holder according to the law, including the property law, the usufructuary right, and the guarantee real rights.

As we are aware, in the Portuguese juridical frame, the concept of real rights is a theme that has been getting the doctrine´s special attention, having been object of large development on any manual of the several authors whom have dedicated themselves to write about it. But, and as this is not the correct place to approach the subject, we can refer to Rui Pinto Duarte´s lessons, renown academic on the Real Rights field, for all the readers that are interested to get to know more on the theme[2].

Let´s proceed to the constitutional RPC´s Property Law framing approach. It is noteworthy to start with it according to what is proclaimed on the article 1.º of the 4th December RPC Constitution´s 1st part of the 2nd paragraph, «The socialist system is the basic system of the People´s Republic of China»[3]. Thence, article 1.º of RPC´s Property Law refers that this Law is established to maintain the State basic economical system, protecting the market´s socialist order.

Of relevance to our brief comment is also the text from RPC´s Constitution

2 According to the *Curso de Direitos Reais*, Principia Editora, 2013, 3rd edition with an exhaustive development on the theme on pages 16 and following.

3 According to the Portuguese version of RPC´s Republic Constitution, non official translation, *in* http://bo.io.gov.mo/bo/i/1999/constituicao/index.asp, powwow in 25/08/2015. Any reference made from now on to RPC´s Constitution shall be considered taking into consideration the cited Portuguese version.

article 6.º, 1st paragraph, where it is said that «The basis of People´s republic of China socialist economical system is the socialist public property of whole of the people, and the collective property of the working people». In connection with this rule, article 12.º also establishes that «The socialist public property is sacred and inviolable. The State protects the socialist public property. Any form of the State property or its collective unit's[4] appropriation or damage by any organization or individual is prohibited». Thence that in RPC´s Property Law article 3.º it has been designated that the State adheres to the basic economical system, with public property holding a dominant role.

Of decisive importance for the real estate property law characterization is article 10.º of RPC´s Constitution, which states as follows: «The city lands are State property[5]. The lands in rural and suburban areas are property of collective units, with exception to the shares that, according to the law, belong to the State; the lands for construction, the private cultivated lands, and the mountainous lands, are also property of collective units. The State can, according to the law, and with public interest causes, expropriate lands with the goal of making use of them. Neither any organization nor individual may appropriate themselves of, buy or sell them, or, illegally transfer its property, in any other way[6]. The right to use the lands can be transmitted on the grounds defined by law[7]. All organizations and individuals that serve themselves from the land, may do so in a rational way». And it is also referred on article 9.º that «The water mineral resources, the forests, the mountainous areas, the prairies, the non cultivated lands and the beaches, belong, according to the law, to collective units».

Therefore, according to RPC´s Constitution, all land is of collective property. In other words, belongs to all the people, through the State (*vide*, in this regard, article 45.º of RPC´s Property Law), or belongs to the collective units, clearly respecting the own socialist economical system provided on the article 6.º of the same constitutional law. But, as provided on the also cited article 10.º, can be used by any organization or individual, being that the right is of transmissible use. And, it is the own RPC´s

4 At the Portuguese translation of RPC´s Property Law we have opted to use collective entities instead of collective units as we consider it to be more omnibus.

5 This constitutional resolution has direct reflections into article 47.º of RPC`s Property Law, in which it is expressly referred that «The urban lands are property of the State».

6 In obedience to this constitutional command, prescribes article 56.º of RPC´s Property Law that states that «The property of the State´s real estate's is protected by law, and no entity or individual can encroach, plunder, privately distribute, hold back or damage them».

7 This part of the norm has the wording that was given to it by the revision adopted in the 12th April 1988, by the 1st session of the 7th Legislature of the National People´s Assembly (*vide* attachment to the cited RPC´s Constitution version).

Constitution that acknowledges the existence of the private real estate property when on its article 13.º refers that «The State protects the citizen´s rights to the possession of the rightfully acquired incomes, to their savings, to houses and to other forms of rightful property. The State legally protects the citizen´s right to inherit private property» (our own underline, naturally).

Those norms are of great juridical importance, in that wherein it is admitted the right to property over the buildings, especially the ones for habitation purposes, commerce, industry and other purposes[8], being through the form of horizontal property, regulated with some detail on Chapter VI of RPC´s Property Law, or of the buildings built for habitation and commerce purposes, or for industrial, business, tourism, entertainment purposes, etc., as provided on Chapter XII of the same law.

In consonance with those constitutional norms, in what specifically regards the right to use lands for construction, article 142.º of RPC´s Property Law, expressly refers that the buildings and its accessory facilities that are built by its respective holder, are his property, unless the opposite comes from or has been proved by any evidence. Further! Article 143.º of the same law, states that the holder of the right to use lands for construction purposes, holds the right to alienate, exchange, use as equity contributions, endow or mortgage them.

Therefore, it is referred on article 4.º of RPC`s Property Law to the State´s real rights, of collective property and to the ones titrated by any individual, wherein they are all protected by law, provided also by article 5.º that the varieties and contents of the several real rights, are regulated by law.

Still at the part of basic principles, it is stated on article 6.º of RPC´s Property Law, that the facts related to the creation, alteration, alienation or termination of the real rights of a realty are subjected to registration and that, even that the creation or alienation of the real right of a chattel are valid upon its *traditio* date. The registration effects are, thus, different, correspondingly to the fact that they concern a reality or a movable subjected to registration.

To enhance also that either the norm on article 7.º of RPC´s Property Law, in which, on the acquiring or on the exercise of a real right, everyone should respect the social norms in force and not violate the public interests or the rightful rights and interests of any person, highlighting the defense of the interest that results from private

8 It is obviously the meaning we attribute to the expression *houses*. But, our understanding of it, also comes from the precepts article 64.º of RPC´s Property Law, in which it is expressly referred that any individual has the right to private property, amongst other goods, of his habitation and of his movables (naturally, in what is of our interest to accentuate) subjected to registration. Further! Article 66.º of the same law, expressly prescribes that the private legal property is protected by law, being prohibited to any entity or individual to occupy it, appropriate himself of it or destroy it.

property, either the norm on article 8.º, which provides the enforcement of any law disposition over real rights, maintaining that the Property Law has general regime of affiliate enforcement.

The chattels registration system

The subject of the chattels and their effects has its development on RPC´s Property Law, Chapter´s II Section I. Let´s take a look at its most relevant aspects:

First it is stated on the first part of article 9.º the principle of the creation, alteration, alienation or termination of the real right over the chattels. It is considered to have legal existence even before its registration. This norm is complemented with the provided on article 15.º, where it is prescribed that, unless there is other legal opposite disposition, the facts related with the creation, alteration, alienation or termination of real rights over chattels, are in force between the related parties from the termination date of the relative contract, and that its validity is not affect regardless of whether the registration was made.

But, apparently in opposition to this rules, it´s said on the 2nd part of the referred article 9.º that, except if there is a legal opposite disposition, the juridical facts related with the creation, alteration, alienation or termination of the real rights over chattels, will not have any legal effects if they are not registered according to the law; and again on article 14.º, it is stated that the same facts are only valid from the date that the relative registration, when this is legally required. And, specifically in what refers to the right of use of lands for construction, it´s stated at the second paragraph of article 139.º, that such a right is only recognized from the registration moment, regardless, therefore, of the date or the form of acquisition of that right. But, and also in what regards to the right of use of lands for construction purposes, it is referred on article 145.º that the facts related to the alienation, the exchange, to the use as equity contributions, the endow or the mortgage, should be submitted to registration. Equally relevant is the fact that the registration assumes decisive importance when someone has alienated the realty with neither authorization nor sufficient given power to enforce that action. According to what it is stated on article 106.º, in that case, the owner that did not allow or constituted the alienating, has the power of attorney to recover it; but that the purchaser can fund his property right over the acquired realty as long as he has acted in good faith, has paid an adequate price and the registration has been made.

It is, therefore, a system on which the contract effects are fully effective

between the contracting parts from the moment in which they legally bond with each other, but, these effects are only valid *erga omnes* from the date of its registration, when it is legally required. It seems like that, in one hand, it is a juridical system similar to the one provided at the n.º 1 of article 402.º of Macao´s Civil Code, in which « The real right´s constitution or transfer on any given thing, will take place by mere contract effect, discounting the exceptions provided by law»; but, on the other hand, stipulating that, when the registration is specifically required, those facts will not produce any effects, and, keeping in mind that at the 2nd paragraph from the cited article 9.º, the registration is condition for those effects to enter into force (in opposition to what is provided at the final part of the same norm, according to which in what refers to the facts related with the State´s natural resources property, the registration is not required for its validity), We would say it is to conclude that the registration assumes constitutive effects.

It is not naturally, on this brief introduction note that we can develop such a discussed subject at the doctrine level, nor present a solution for such a pertinent *vexata questio*.

We will just say, according to Mónica Jardim´s affirmation, «The regime assumes a constitutive function at the juridical system that imposes the first entry as need condition for the realty not to be out of the juridical traffic». The registration[9] is an imperative requirement in order for previously agreed real juridical situation mutation, to take place. At this systems, the real rights – that as it is known are gifted of actual effectiveness – do not constitute, do not transmit, neither modify themselves, out of the registration and, being so, it is obvious that its applicability to third parties depends on the registration. Before the registration it doesn´t make any sense to speak

9 The author, as others, including our esteemed and illustrious University of Macao´s Faculty of Law professor, Dr.ª Cândida da Silva Antunes Pires (vide, eg., *Repertório do Direito de Macau*, Portuguese version of the referred university institution in Macao, April 2007, pages 297 and following), opts for the expression *registal*. As for us, we rather the expression *registral*, used for a long time on the portuguese doctrine (vide, as a mere example, Carlos Ferreira de Almeida, *in Publicidade e Teoria dos Registos*, Almedina, 1966, from the beguiling of the book, until Chapter VII). But, also Mouteira Guerreiro always used the expression *registral*, being that at his recente *Ensaio sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português* ,Coimbra Editora, May 2014, clarifies on a footer note on page 29 that for several years is trying to know which would be the best option between the two expressions, admitting that they are both correct, but that, however, it was stated to him by a renown specialist professor that «the word registral is more in order with the actual orthographic agreement, as also with the scholar latin etymology origin (*registrum*) and this word´s grammatical classification has its mainly classical and not popular roots (*registum*)». Therefore, and as this renowned author, we prefer to keep on using the expression *registral*, although we admit the correction of the option by the expression *registal*.

of applicability to third parties *erga omnes*»[10].

As we are aware, the realty registration system in MACAO SAR is clearly inserted on the family of systems where the registration has merely declarative effects, naturally enforced by the consensuality principle, provided on the already mentioned n.º 1 of Civil Code´s article 402.º.

As we have mentioned, «The registrable juridical facts have full effectiveness between the contracting parts (article 4.º, n.º 1, of CRP). The right can be invoked between the parties or their heirs regardless the registration; *Exception*: The mortgage (article 683.º of Civil Code and 4.º, n.º 2, of CRP), in which the registration is a requirement for its effectiveness even between the contracting parties themselves. (…) The mortgage registration is, thus, gifted of total effectiveness, or constitutive, being that, regardless the fact of whether the mortgage constitution being juridically valid when duly titrated, it will only become effective, even between the parties, after its registration »[11].

In our opinion, the seeming contradiction that results from the referred norms of RPC´s Property Law, is only cleared by the contents of its article 16.º, in which the entry made at the realty registration qualified service, will be the basis to decide over the ownership and the content of the real right over the realties. Therefore, apparently, RPC´s registration system presents itself as a system of declarative effects basically, since, regarding the real rights over private realty, it is recognized the legal existence of the juridical facts of creation, alteration, alienation or termination, regardless of the actual relative registration; But, and towards juridical order, when the discussion of the realty real right content is at stake, as well as its property right, or when the registration is legally required, it will prevail what is advertised at the realty registration qualified service. Note that, it is the own RPC´s Property Law, that in some cases, states that the real right produces effects between the parties and that the registration will only take place when the parties agree on it. It is the case easement (vide article 158.º), in which case the registration has the objective of producing applicability effects towards bona fide third parties (vide also article 169.º), the same applying for certain realties, specially vessels and aircrafts still in manufacturing process (vide article 188.º). But, in some others cases, the referred at the 2nd part of article 9.º and on article 14.º, and when it is about mortgage over buildings and others things fixed to the ground, or about the right to use construction lands or about the right of contracted management over lands and, also, about the right over construction buildings, it is again RPC´s Property Law that states that it is only valid from the date of its entry on the registration (vide

10 According to *Escritos de Direito Notarial e de Direito Registal*, Almedina, May 2015, page 70.

11 According to *Direito Registral – Registos Predial e Comercial*, Material de Apoio, Setember and October 2012, *in Cadernos CRED-DM*, Ciclos de Formação Prática em Direito, Fundação Rui Cunha, page 19.

article 186.º). That being so, the registration system that results from RPC´s Property Law, appears as a mixed system, where some typical rules are combined with a system of declarative effects, with others very close to the systems where the registration has constitutive effectiveness[12].

Secondly, according with RPC´s Property Law article 10.º , the principle of territorial competence is in force in China, since it his referred within that the registration of real rights over realty is made at the qualified registration service at the realty relative localization, although as it is also therein referred, the State adopts a realty registration uniformed system[13].

As we know, in Macao, it only exists a Building Registry Bureau, with competency to register the facts related with realty of everything in RAEM´s territory. According with Land Registry Macao Code´s n.º 1 of article 20.º [14], the territoriality principle is in force therein, since it is provided that «The registrations take place at the Bureau section that relates with the building´s area». But, the truth is that, after the publishing of *«Orgânica dos Serviços de Registos e do Notariado»*, by Administrative Ordinance n.º 22/2002, the Building Registry Bureau seized being subdivided into sections, as it disposes of both a registral´s unique board and an official´s unique board, being that the work was divided between them according to a Justice Affairs Director´s dispatch (vide its articles 3.º and 5.º). Adding that, by article 32.º of the referred Administrative Regulation n.º 22/2002 a big part of the norms previous to Decree-Law n.º 54/97/M, were revoked including the ones related with the Bureau´s

12 Note that even when the registration assumes a constitutive feature, the warranty rights over the realties that are not registred, do not seize to be recognized by the juridical order. It´s an example of it the fact that, in case of debt execution guaranteed by non registred mortgage, that the related creditors will have the right to their indemnity, although in a differ way in what regards to the mortgage creditors with registrated mortgage (vide article 199.º, subparagraphs (2) and (3) of RPC´s Property Law).

13 In this regard, it is of note, however, that according to RPC´s Property Law article 246.º, the local regulations may regulate the scope, the organ and the measures over the realty property uniform registration, before any law or administrative regulation, as well as to provide for related questions with the provisions at RPC´s Property Law, which means that there can be other specific norms on a local scope, that will be complementary to it.

14 Approved by Decree-Law n.º 46/99/M, of 20th September.

division into sections[15]. It seems as if, the territorial competence principle provided by that Code´s norm, is implicitly revoked. Thirdly, within articles 11.º, 12.º and RPC´s Property Law, article´s 13.º paragraph (3) some rules are consecrated, and although not comparable with the legality principle consecrated on article 59.º of Macao´s Building Registration Code, do establish some requirements of similar content, namely the obligatoriness to present a property certificate (apparently equivalent to the Registration Title vulgarized in countries where the Anglo-Saxon matrix juridical system is in force and that have adopted the so called «Torrens system»), the demand for the applicant to provide other necessary elements to the registration, being that the service can even inspect the place in question, the completion of the registration acts according to the presented titles, the observance of all the other obligations provided by law or by administrative regulation, and the prohibition of demands out of the scope of the registration service´s powers (according this part with n.º 2 of Macao´s Code, article 59.º).

Fourthly, and according to paragraph (3) of the cited RPC´s Property Law article 12.º, it is in force at China´s registration system, the observance of the registration priority rule, being that they are supposed to be done in a sequential manner, naturally – so we think! – according to the requests entry order, on the related registration service (vide articles 6.º, n.º 1, e 67.º, n.º 1, of Macao´s Building Registration Code).

Fifthly, it is also patent on paragraph (2) of the cited RPC´s Property Law article 13.º the concern to avoid the realty registration duplication, as it occurs on the Macau Code (according to its article 77.º).

Sixthly, as above mentioned, and according to what results from its article 17.º, It is given a vital relevance to the so called property certificate, as well as to certificate other rights, as the one of land contract management, the one for, the forestry or the one for grassland-use (vide article 127.º), or the right to use construction land (vide article

15 From a purely formal point of view, it doesn´t seem to be adequate – even taking the then in force Law n.º 3/1999 into account, that placed the Administrative Regulations in an hierarchal order as inferior to laws, to which we could equate the Decree-Law approved when the Portuguese Administration was in force, – that a Administrative Regulation would revoke provisions provided by a Decree-Law. But, from that revoking it also results that the Building Registration Code, article 20.º would implicit also be revoked. On this article, the competence rules for each of the three sections in which the Building Registry Bureau was divided at that time, are established, what, at least looking to the current Law n.º 13/2009, appears irregular, being that on the paragraph 12) terms of its article 6.º, the juridical norm for the themes related with the registration and notary codes, is done by Law. Nevertheless, and because according to article 10.º of the referred Law n.º 13/2009, «The administrative regulations published before the present law became in force, even though they do not observe the regime within established, continue to produce juridical effects up until its change, suspension or revoking through legal diplomas», it is of believe that what is there to be done is to chance the Code as soon as possible adapting this part of it to the new reality that results from the Administrative Regulation n.º 22/2002 entering into force.

139.º). But, in case of divergence, it is given prevalence to the facts on the registration[16], unless it is proven to contain any mistake.

Seventhly, regarding the topic of registration error and its rectification, the system provided on RPC´s Property Law, presents some peculiarities. Let´s see the procedure that is provided by its article 19.º:

- Any related party may hold that there is something wrong with the registration requiring its rectification, and the registration organ shall summon the respective right´s holder up to say if he agrees that the invoked mistake exists;
- The rectification will then take place, in case the right holder agrees with its existence or there are evidences to prove that the registration is wrong in any way;
- In case the holder recorded on the realty register does not agree with the alteration, the applicant has the right to the require a consignment of dissident registration;
- The claim will then be revised by the registration organ that if derogation is granted, will consign the existence of the mistake by dissident registration;
- The applicant shall, however, lodge the correspondent action within 15 days of the date of the dissident registration, or it shall lose its effect;
- Furthermore! In case the dissident registration is improper and brings into damages to the right holder, the holder may require the applicant to compensate him for caused damages.

As can be seen, the procedure is simple and presents some similarities with the registration rectification regime system provided by Macao´s Building Registration Code on articles 114.º and following, with exception to the compensation for damages caused to the holder registered when the rectification raised by any other interested is unsuccessful.

Eighthly, RPC´s Property Law also contemplates – just like what happens in MACAO SAR – the so called pre-contract of acquisition registration´s that emerges from a buy and sell realty promise-contract. Let´s see the regime developed on its article 20.º:

- In case the related parties entered into a purchase agreement or a premise on the real right of any other realty, they may apply for advance notice registration to the registration organ;
- Without the consent of the holder in the advance notice registration, any disposal of the realty, after the advance notice registration, may not produce effect of real right;
- In case the obligee´s right is terminated after the advance notice registration is made, or the application for the registration of the realty is not filed within 3

16 Here lies one more reason for us to consider that the registration has in fact, constitutive effects.

months as of the date of the anticipated registry, the advance notice registration shall lose its effect.

It is, as it can be seen, a simple and objective procedure that presents some similarities with the temporary regime of pre-contract acquisition provided on Macao´s Building Registration Code (vide article 41.º and paragraph *f)* of article 86.º n.º 1), but with not a so generous effectiveness like the one provided on our registral law (vide articles 12.º, n.º 3, and 87, n.º 2).

Ninth, it is also in force on RPC´s Property Law, the principle of free access to the information as to the registration content, given that, on its article 18.º it is provided that, besides the registered holder, any other interested party may request the consultation or copy of the registered facts, being that the registration services might not refuse it. As we are aware, on Macao´s Building Registration Code, the registration advertisement is thoroughly regulated on its articles 99.º and following, although the restrictive rules to access personal information consecrated on Law n.º 8/2005, cannot be forgotten.

Tenth, it is also consecrated on RPC´s Property Law, article 21.º the rule of the parties responsibility as for the damages caused when fake elements are provided on the registration requests, being obliged to compensate the jeopardized people. The same legal norm also establishes the principle of repair by the registration services to the parties for damages caused resulting from any registration error, being allowed for the registration service in cause to recover the amount thereof expended from the person that has caused the abovementioned error.

The civil and criminal responsibility regime, that allows a false act or a juridical nonexistent one to be registered, or that because of non exact or false declarations, either to the registration services or on the making of documents that will be its basis, cause losses to third parties, as it is provided on Macao´s Land Registration Code, article 157.º. As for the public entities non contractual civil responsibility regime, its related holders and civil service workers, vide Decree-Law n.º 28/91/M, of 22th April, as well as the Law n.º 13/2010 on the judiciary support regime in case of acts or facts occurred within the exercise of public demands. In what regards to registrals or their substitute´s disciplinary responsibility, due to the failing to comply with legal term, provided on the Land Registry Code, vide its article 159.º.

And last, in eleventh, RPC´s article 22º, prescribes the rule of realty fee payment for registration required by the related parties. But, in opposition to what happens currently on MACAO SAR´s registry system, within which the charge of fixed fees for each registration act is provided, it is provided the charge of variable fees obeying to the principle *ad valorem*, although on a digressive manner (vide article 2.º of the Building Registration

Emolument´s Table, approved by Ordinance n.º 522/99/M, of 13th December), in China, the fixed fees rule, charged in particular, disregarding the dimension, volume or proportion of the property´s value, is in force. The fees value is fixed by the correspondent State Council department, in cooperation with the price´s department.

Reality registration

As it was previously indicted, the regimes are different in what regards to both the creation and alienation validity requirements, as well as the registry effects, according to whether it is in stake a reality or a movable subjected to registration.

As we know, there are certain movables that on most juridical systems are equivalent to realties, at least in what regards to the registration of some facts, especially the property right creation, the right transmission and certain kind of creation fees, namely to enforce the obligation guaranty fulfillment (the pledge and the mortgage, *v.g.*). Motor vehicles, vessels and aircrafts are included on those cases,

On RPC´s Property Law, Chapter´s II, section II contains the specific rules that apply to movables subjected to registration. And its article 23.º consecrates the rule that states that except if there is an otherwise legal disposition, the creation or alienation of the real rights over movables are valid since their *traditio* moment.

Therefore, the register is not a condition to the validity of those facts, being perfectly valid without it, not only between parties as also towards the juridical order. But, the following article (24.º) states that the facts related with the real rights over any vessel, aircraft, motor vehicle (and so on), creation, modification, alienation or termination, that are, naturally, subjected to registration, are not opposable to third parties and should not be challenged by any bona fide third party if it is not registered.

It is, then, a typically declarative effects system, where facts are fully valid but that can only achieve effects of applicability to third parties, after the related registration is complete.

The same applies also to the generality of facts subjected to registration in what regards to aircrafts in MACAO SAR[17], except in what regards to mortgage, where the

17 The content of no 1.º of article 4.º of the Decree-Law n.º 10/98/M, of 30th March: «The facts subjected to registration may be invoked between the parties or their heirs, even if they are not registred, but only come into effects towards third parties after the registration date».

registration holds constitutive effects.[18]. In what regards to motor vehicles, according to MACAO SAR´s Law in force, the principles provided for the realty registration, are subsidiary applied,[19] being, therefore, a regime of registrations with declarative effects, except in what regards to mortgage where the registration takes on constitutive effects[20]. In what regards to vessels, Decree-Law n.º 109/99/M, of 13th December is still in force, in which article 2.º states that «Vessels are movables subjected to registration». It is also still in force, in what refers to vessels registration, Decree-Law n.º 42 644, of 14th November 1959 and respective ordinance approved by the same date´s Decree n.º 42 645, diplomas which were extended to Macao by Ordinance n.º 22 139, of 29th July 1966[21].

Still in what regards to movables subjected to registration, it is to underline that RPC´s Property Law states on its articles 25.º to 27.º some specific rules that give special importance to the ownership form and its effects, but where the contract effects from which the creation or the alienation of those goods becomes formal, are also valued.

Final Considerations

As already said, with this *Introduction Note* we only intend to highlight the aspects on RPC´s Property Law that are related with the registration topic. Therefore,

18 Like the chattels registration, n.º 2 of the aforementioned mentioned article 4.º of the Decree-Law n.º 10/98/M, establishes that «The mortgage only comes into effect between the parties, after the registration is complete».

19 Vide the motor vehicle registry, provided on Decree-Law n.º 49/93/M, of 13th September and related attached regulation, especially in what regards to the Building Registry subsidiary regime on its article 25.º.

20 Vide n.º 2 of article 4.º of the aforementioned Decree-Law n.º 49/83/M.

21 According to how things are, the vessels registration is a juridical registration, and not a merely administrative one, as it has been looked upon. As a matter of fact, we cannot confound the «vessels registry number» that is currently within the Ships and Crew Department competences, as an organic subunit of the Shipping activities Department of the Shipping and Water Services Direction, which organization and operation is provided on Administrative Regulation n.º 14/2013 (vide subparagraph 1) of n.º 1 its article 12.º), with the ships registry number and the facts and juridical situations record provided on Decree-Law n.º 109/99/M, of 13 December (vide, especially, Chapters I, II and VIII of this legal diploma). We are not, however, unaware of the fact that the diplomas that regulate the vessels juridical registry, are in need of updating, at least in what regards to the actions costs, that were not included on Ordinance n.º 522/99/M, of 13th December. We are, therefore of the opinion that it is imposed to cogitate on this matter, in a way to comply with, and execute the juridical regime that is fully in force. The CRCBM disposes of the material structures and the technical and human means for the effect.

the essential is already said. It remains for us to point out some final references to some rules on the registration effects in cases of real rights holding in certain special cases, and to the juridical figures that have a bigger relation with the reality real right registration issue.

Thereby, on RPC´s Property Law, Section III of Chapter II are stated some specific rules on the real right´s titration, especially when its creation, alteration, alienation or termination are at stake, according to the People´s Court or the Refereeing Comittee official documents, or of requirement from the People´s Government. On those cases, the real rights are in force from the date of their issuing or from the date of their requirement.

In case the real right is acquired through inheritance or bequest, it shall go into effect as of the beginning time of the inheritance or the bequest.

Likewise, in case a real right is created or terminated as a result of such factual behaviors as the legal construction or the premise demolition, it shall come into effect upon the accomplishment of the factual behavior.

But, on the referred cases, no act of subsequent disposal comes into real effects while its registration is not completed, according to the provided by law (article 31.º). This norm holds another plea to allege that in China, the registration when required by law, takes on constitutive effects[22].

On RPC´s Property Law, Chapter VI the partitioned ownership of building areas is regulated, in other words, what in our Civil Code, Book III, Chapter V is designated by horizontal property.

The owner´s partitioned ownership of building areas is regulated on a simple but objective way, with no space for many questions onto its applicability. Let´s take a look into its most relevant characteristics that show some resemblance with Macao´s Civil Code:

- Article 70.º states that each owner shall enjoy the ownership of such exclusive parts within the building regardless of their purpose, either to be used as residential houses or for business purposes, and regardless of the ownership right or management of the common parts;
- Article 72.º consecrates the owner´s rights and obligations over the exclusive part of each owner´s property right and of his right to the common parts of the building. It also states that if the owner alienates his residential house, the common ownership and as well as the common management rights enjoyed by him

22 On this regard, it makes sense to remind Mónica Jardim´s statement, previously cited, according to which «The register assumes a constitutive function on the juridical systems that impose the first inscription as a necessary condition so that the realty does not stay out of the juridical traffic».

over the common parts, shall be alienated at the same time;

- On article 73.º the roads within the building zone, the green lands within the building area as well as the common facilities and houses used for realty services within the building zone, are defined as owner´s property commonly owned by all the owners;
- Article 74.º prescribes that the parking spaces and garages within the building area planned for parking cars shall be used to meet the needs of the owners above all else. But it is admitted the existence of parking places and garages for selling, complementary use or leasing. It seems like, and as it happens on the regime in force in MACAO SAR, that also on the property regime of partitioned ownership of building areas in China, it is admitted to both allocate the parking spaces and the garages use to the holders, and to have them constituted as building units to be able to hold transactional constituted rights on them.
- On article 75.º it is provided the setting up of an owner´s assembly and the vote for an owner´s comittee; but, on article 81.º it is admitted that the owners of a building may manage the building and affiliated facilities thereof by themselves or they may entrust a realty service enterprise or any other manager to conduct the management, being their responsibility, in such cases, to stipulate through contract the rules to be followed when complying with that administration;
- Article 76.º prescribes the matters that should be commonly determined by all the owners, as well as the requirements to be obtained as to reach the majority of the owner´s for decision making purposes, being provided on article 78.º that the decisions made by the owner´s assembly or the owner´s comittee are binding to each owner, but that , in case the legitimate rights and interests of any owner have been injured by any decision made by the owner´s assembly or the owner´s comittee, the injured owner may require the people´s court to cancel the decision;
- On article 77.º it is provided that no owner can alter a residential house into a house used for business purposes with violation of any law, or of the regulations and management stipulations;
- On articles 79.º and 80.º the rules regarding property, of the management, and the use of the funds for maintaining a building, are consecrated, prescribing as well, not only that the conditions regarding the raise and use of the maintenance funds must be released to all the owners, as also that the expenses allocation and the proceeds distribution of a building or any of its affiliated facilities, shall be object of agreement. It also states that in case of no stipulation or unclear stipulation on those matters, all will be determined in accordance with the proportion of each owner´s exclusive parts to the total area of the building;
- And last, on article 83.º it is stipulated that the owners shall comply with the laws, regulations and management stipulations. Some behaviors that might be

likely to be object of social censorship, and even of appeal to the People´s Court, are also provided, as well as the defense possibility of the owner´s legitimate rights and interests, when violated.

As a final note, we cannot fail to mention that, just like what happens in MACAO SAR regarding the outright grants for urban land lease renewal (vide n.º 1 do article 49.º of *Law of Land*, approved by Law n.º 10/2013), also on RPC´s Property law, the right of use for construction land´s term is automatically renewed when a building with residential purposes is build on it (article 149.º).

Macao, September 2015.

Vicente Monteiro

(Registral/Notary serving on the Justice Issues Service Direction´s Inspection and Litigation Department)

VICENTE JOÃO MONTEIRO

中华人民共和国物权法

LEI DA PROPRIEDADE DA REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Property Law of the People's Republic of China

A presente publicação tem em vista dar a conhecer aos leitores a Lei da Propriedade vigente na República Popular da China, aprovada no Décimo Congresso Nacional do Povo da República Popular da China, na sua 5.ª Reunião em 16 de Março de 2007, promulgada pelo Decreto n.º 62, daquela data, do Presidente da República Popular da China, para entrar em vigor a partir de 1 de Outubro de 2007.

De acordo com a Constituição da RPC, toda a terra é de propriedade colectiva, já que ou pertence a todo o povo, através do Estado, ou pertence às unidades colectivas, por respeito ao sistema económico socialista previsto no artigo 6.º daquela lei constitucional. Mas, tal como resulta dos artigos 10.º e 13.º da mesma lei, ela pode ser usada por qualquer organização ou indivíduo, sendo o direito de uso transmissível, reconhecendo-se também o direito à propriedade privada sobre os edifícios, sejam eles destinados à habitação, à indústria, ao comércio, ao entretenimento, etc.

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor 為澳門 · 加強奉獻 · 精益求精
PESSOA COLECTIVA DE UTILIDADE PÚBLICA ADMINISTRATIVA

CREDDM
Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau
澳門法律反思研究及傳播中心

ISBN 978-99965-761-6-4
9 789996 576164