

DIREITOS REAIS *VERSUS* DIREITOS PESSOAIS. A EFICÁCIA REAL DE DIREITOS PESSOAIS — ACTUALIDADES CIVILÍSTICAS

REAL PROPERTY LAW VERSUS THE LAW OF OBLIGATIONS. THE EFFECTIVENESS OF REAL PROPERTY LAW OVER PERSONAL RIGHTS — CURRENT AFFAIRS OF PRIVATE LAW

MÔNICA JARDIM

Professora Auxiliar da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (Portugal).
mjardim@fd.uc.pt

Recebido em: 08.11.2018
Aprovado em: 30.11.2018

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: Neste estudo, começamos por efectuar a distinção entre o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas. De seguida – tendo presente as diversas teorias já adoptadas, ao longo da história, tendentes à distinção dos direitos reais em face dos direitos de crédito –, assumimo-nos como defensores de uma teoria realista renovada que integra no conceito de direito real as obrigações reais. Por fim, assumimos posição sobre a natureza dos ónus reais, do direito do promissário do contrato-promessa dotado de eficácia *erga omnes* e do direito de preferência dotado de eficácia *erga omnes*.

PALAVRAS-CHAVE: Direitos Reais – Direitos de Crédito – Obrigações reais – Ónus Reais – Contrato-promessa com eficácia *erga omnes* – Direito de preferência com eficácia *erga omnes*

ABSTRACT: In this study, we begin by distinguish between the Law of Obligations and the Real Property Law. Furthermore – considering the various theories adopted, throughout of history, about the distinguish real rights from personal rights-, we defend renewed realist theory that integrate into the concept of real right the real obligations. Finally, we take position about the nature of the real charges, of the right of the future buyer in the preliminary contract with *erga omnes* effectiveness and of the preference right with *erga omnes* effectiveness.

KEYWORDS: Real Property Rights – Personal Rights – Real Obligations – Real Charges – Preliminary contract with *erga omnes* effectiveness – Preference right with *erga omnes* effectiveness.

SUMÁRIO: 1. Distinção entre Direito das Coisas e Direito das Obrigações. 2. Distinção entre direitos reais e direitos de crédito. 2.1 Posição adoptada . 3. Algumas figuras cuja natureza jurídica, real ou obrigacional, é objecto de controvérsia em Portugal.

1. DISTINÇÃO ENTRE DIREITO DAS COISAS E DIREITO DAS OBRIGAÇÕES¹

“É um dado incontrovertido e incontrovertível que para poder subsistir o homem necessita de meios de subsistência, numa palavra, de bens. Bens que sendo económicos (ou por momentânea impossibilidade de acesso ou pela sua definitiva escassez), são naturalmente objecto de disputa entre os homens, disputa que, gerando conflitos (...) reclama, para que a coexistência seja possível, uma regra que arbitre a utilização daqueles meios”².

Eis a razão de ser do Direito Civil Patrimonial.

O Direito Civil Patrimonial pode ser definido como “aquele conjunto de normas atribuidoras de bens e definidoras da sua utilização, abrangendo outrossim aquelas regras que regulam a troca dos bens entre as pessoas e a cooperação prestada por estas umas às outras – bens e cooperação avaliáveis em dinheiro”³.

Dentro do Direito Patrimonial – abstraindo do Direito Sucessório que deixa às relações em jogo a sua peculiar estrutura de relações reais ou obrigacionais – encontramos duas categorias: o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas.

O primeiro apenas regula o acesso às coisas, ou seja, o caminho para a directa utilização das coisas.

O segundo regula, já não o acesso aos bens económicos, mas o domínio⁴ das coisas, a directa e imediata relação com as mesmas; a imediata utilização das coisas, como exercício de um poder autónomo sobre elas e não como reflexo de obrigações assumidas por terceiros⁵.

1. Neste ponto e no seguinte, com alterações e desenvolvimentos, reproduzimos em parte o por nós afirmado no estudo: Os direitos reais e os direitos pessoais: distinções e aproximações, In: *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Coimbra, Gestlegal, 2018, p. 11 e seg.s.

2. CARVALHO, Orlando de. *Direito das Coisas*. Coimbra: Centelha, 1977, p. 11.

3. MOTA PINTO, Paulo. *Direitos Reais* (lições coligidas por ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA). Coimbra: Unitas, 1971, p. 12.

CALVÃO DA SILVA define o direito civil patrimonial como “o conjunto das normas que disciplina, rege ou regulamenta os fins económicos das pessoas ou, melhor, as actividades sociais pelas quais se realizam os fins económicos, susceptíveis de avaliação pecuniária, da pessoa e se organiza a estrutura económica da sociedade” (CALVÃO DA SILVA, João. *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*. Coimbra: Boletim da Faculdade de Direito, 1987, p. 9).

4. A expressão domínio é utilizada aqui, não no sentido etimológico que está ligado à propriedade (*dominus* = proprietário), mas no sentido de poder sobre as coisas.

5. Como se sabe, nem o Código Civil português nem o brasileiro fornecem um conceito de direito real.

JARDIM, Mônica. Direitos reais versus direitos pessoais. A eficácia real de direitos pessoais – actualidades civilísticas. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 19. ano 6. p. 295-332. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2019.