



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Breve Resumo Sistema de Registo Predial em Timor Leste

Brief Overview of the Property Registry System in East Timor



Foto: landportal.org

Departamento de Assessoria Jurídica e Política Legislativa

Introdução	Introduction
<p>Aquando do reconhecimento internacional da independência de Timor-Leste, a 20 de maio de 2002¹, a jovem nação herdou um sistema de registo predial destruído e praticamente inexistente.</p> <p>Além da necessidade de clarificar o sistema jurídico vigente, tendo em conta a sucessão de Estados (Portugal e Indonésia), a ocupação (Indonésia), o regime transitório da UNTAET (ONU), e a forte presença de um ativo direito costumeiro, que vigora na totalidade do território, apesar das suas inúmeras variantes regionais e reconhecido no n.º 4 do art.º 2.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste, havia também que implementar o seu sistema jurídico próprio incluindo todo quadro legislativo respeitante ao processo de legalização e registo dos direitos sobre bens imóveis.</p> <p>Acresce que, com a saída da administração indonésia do território de Timor-Leste, desapareceram ou terão sido destruídos os arquivos notariais e os suportes de registo predial, pelo que, de modo geral, não existem documentos comprovativos da titularidade do direito de propriedade, de outros direitos reais ou de quaisquer ónus ou encargos sobre imóveis.</p> <p>Os conflitos armados resultantes da luta pela independência, e mesmo alguns conflitos internos que surgiram posteriormente, levaram a que vários imóveis, ou parte deles, com especial incidência em Díli, fossem ocupados por diversos possuidores, titulares do direito de propriedade ou não, ao longo de certo período de tempo.</p>	<p>Upon international recognition of Timor-Leste's independence on May 20, 2002², the young nation inherited a destroyed property registry system and practically non-existent.</p> <p>Beyond the need to clarify the current legal system, taking into account the succession of states (Portugal and Indonesia), the occupation (Indonesia), the transitional UNTAET regime (UN), and the strong presence of an active customary law, which exists throughout the territory, despite its numerous regional variants and recognized in Article 2 (4) of the Constitution of the Democratic Republic of Timor-Leste, there was also need to implement its own legal system including all legislative framework regarding the process of legalization and registry of real estate rights.</p> <p>In addition, with the leaving of Indonesian administration from the territory of Timor-Leste, the notary archives and property registry have been disappeared or destroyed, so there is no evidence of ownership of the right of property, as well as any other real rights or any liens or onus on real estate.</p> <p>The armed conflicts that resulted from the struggle for independence, and even some internal conflicts that subsequently arose, led to several properties, or part of them, mostly in Díli, being occupied by various landowners, whether or not they owned the right to property, over a certain period of time.</p>

¹ A independência de Timor-Leste foi proclamada pela Frente Revolucionária de Timor-Leste Independente (FRETILIN) em 28 de novembro de 1975, na sequência da libertação das colónias de Portugal após a instauração do regime democrático em 25 de abril de 1974. No entanto seguiu-se a ocupação Indonésia pelo que essa independência apenas se veio a efetivar a 20 de maio de 2002 após referendo e reconhecimento internacional.

² The independence of Timor-Leste was proclaimed by the Revolutionary Independent Timor-Leste Front (FRETILIN) on November 28, 1975, following the liberation of the Portuguese colonies after the establishment of the democratic regime on April 25, 1974. However, it continued the Indonesian occupation because reason why this independence only became effective on May 20, 2002 after referendum and international recognition.

Ainda resultante deste processo conturbado da luta pela independência ocorreram, com alguma relevância em 3 distintos períodos de tempo³, deslocamentos forçados de populações inteiras ou de grupos de populações de uns sucros para outros, tendo resultado no abandono das suas terras e na ocupação de terras pertencentes a comunidades ou a indivíduos em outros sucros, restringindo direitos das populações que os acolheram, sendo que algumas destas situações resultaram em conflitos de posse que ainda hoje continuam por resolver. Acresce que existem atualmente imóveis com mais de um detentor de títulos de direito de propriedade.

Todas estas situações resultaram na necessidade da jovem nação iniciar o seu sistema de registo predial partindo do “zero”, pois havia que harmonizar direitos, criar legislação, efetuar o levantamento cadastral, identificar os imóveis do Estado (domínio público e privado) bem como os titulares de direito de propriedade e por fim criar os suportes do cadastro (registo cadastral) e de direitos, garantias reais, ónus e encargos (registo predial), tudo isto procurando manter um equilíbrio entre a relativa paz social e a necessidade da observação de critérios legais para a determinação dos titulares dos direitos de propriedade.

Neste sentido, foi criado um regime especial para a definição da titularidade dos bens imóveis vertido na Lei n.º 13/2017, de 5 de junho que entrou em vigor 90 dias após aquela data.

Still resulting from this troubled process of the struggle for independence, with some relevance in 3 distinct periods of time⁴, occurred forced displacements of whole or groups of populations from some villages to others, resulting in the abandonment of their own lands and the occupation of lands belonging to other communities or belonging to people in other villages, restricting the rights of the host populations, and some of these situations have resulted in conflicts of tenure that remain unresolved until now. In addition, nowadays there are properties with more than one property right-holder.

All of these situations resulted in the need for the young nation to start its property registry system starting from “zero”, as it was necessary to harmonize rights, to legislate, carry out cadastral surveys, identify state properties (public and private domain) as well as holders of property rights and, finally, to create the supports of the cadastral (cadastral register) and of the rights, real guarantees and onus (property registry), all with the intention to maintain a balance between relative social peace and the need to observe legal criteria for the determination of property right holders.

In this sense, a special regime was created for the definition of the ownership of real state property as set out in Law n° 13/2017, of June 5, that came into force 90 days after that date.

³ Dos conflitos que afetaram a população timorense contam-se entre os principais a invasão indonésia em 1975, o período de independência em 1999 e a crise de 2006, sendo que só esta última levou mais de 10% da população a deslocar-se por questões de segurança.

⁴ The conflicts that affected the Timorese population include the Indonesian invasion in 1975, the independence period in 1999 and the 2006 crisis, the latter alone has led more than 10% of the population to travel for security reasons.

Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis

O primeiro trabalho levado a cabo prendeu-se com a elaboração da legislação e, de imediato, deu-se início a um procedimento de levantamento cadastral e em simultâneo identificar os titulares do Direito de Propriedade, não tendo havido preocupação com a determinação da existência de outros direitos reais, garantias, ónus ou encargos.

Destarte, este regime tem dois objetivos fundamentais, **um** de carácter manifestamente técnico, relacionado com o levantamento cadastral e com a recolha de todos os dados que configuram e compõem o prédio, **outro** de carácter fundamentalmente jurídico que se consubstancia na recolha de declarações de titularidade e subsequente determinação do titular do direito de propriedade em relação a cada imóvel.

Neste sentido foram publicados os seguintes diplomas legais:

1 - **Lei n.º 1/2003, de 10 de março** – Este diploma legal dispõe sobre a titularidade de bens imóveis e reconhece, no seu preâmbulo, a necessidade de se estabelecer um quadro legal, baseado em princípios constitucionais, que regule o regime de propriedade de bens imóveis, dando início a uma política que permite resolver a indefinição da titularidade dos bens imóveis públicos e privados. Tem o fim específico de delimitar quais os bens pertencentes ao domínio público e privado do Estado e legitimar esse mesmo Estado para a *administração temporária* dos bens imóveis considerados abandonados, até à definição da sua titularidade.

2 - **Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de julho** – Este diploma vem dar continuidade ao objetivo da Lei n.º 1/2003, dispondo, em concreto, sobre a **regularização da titularidade de bens imóveis** nos casos em que

Special Regime for the Definition of Real Estate Ownership

The first work carried out was related to the drafting of legislation and then immediately, the registration process was initiated and at the same time starts identifying the holders of the Property Right, but there was no concern with determining the existence of other rights, guarantees, liens or onus.

Thus, this regime has two fundamental objectives, **one** of a manifestly technical nature, related to the cadastral survey and the collection of all the data that configure and constitutes the building, **another** of a fundamentally legal nature that consists in the collection of declarations of ownership and subsequent determination of the holder's right for each property.

In this sense, the following legal acts were published:

1 - **Law n.º 1/2003, of 10 March** - This legal decree refers to the ownership of real state property and recognizes, in its preamble, the need to establish a legal framework, based on constitutional principles, regulating real estate ownership, initiating a policy aiming resolving the blurring of ownership of public and private real estate. It has a specific goal to delimit which real estate belongs to the public and private domain of the State and to legitimize the State for the *temporary administration* of real state property considered abandoned, until its ownership is defined.

2 - **Decree-Law n.º 27/2011, of July 6th** - This decree continues the objective of Law n.º 1/2003, which specifies, in particular, the **regularization of the ownership of real state property** in cases where there

sobre os mesmos **não exista disputa dessa mesma titularidade.**

3 - **Lei n.º 13/2017, de 5 de junho** - Diploma que assume dois objetivos principais: a **clarificação da situação jurídica da propriedade** e a **promoção da distribuição e acesso à terra**. Esta lei tem importância central pois regula o regime especial para a definição da titularidade dos bens imóveis e alude não só ao reconhecimento como também à atribuição do primeiro direito de propriedade, regulando, em consonância com o referido Decreto-Lei n.º 27/2011, os casos não disputados, e estabelecendo critérios de hierarquia entre titulares de direitos anteriores para a determinação do titular do direito de propriedade nos casos disputados.

Este último diploma prevê a criação de uma Comissão de Terras e Propriedades com a missão de resolver os casos disputados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos direitos de propriedade.

Regime geral de aquisição, reconhecimento, atribuição, modificação ou extinção de direitos sobre imóveis

1 - **Código Civil, aprovado pela Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro** – Este diploma legal, que agrupa de forma sistemática as normas concernentes às relações jurídicas de ordem privada, positiva um **conjunto de normas que determinam os direitos e deveres das pessoas**, dos bens e das suas relações no âmbito privado.

Dispõe o artigo 3º do diploma legal que aprova este Código, a Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro, que aos direitos sobre bens imóveis se aplicam as disposições do novo Código Civil, **mas apenas após o reconhecimento ou atribuição dos primeiros títulos**

is no dispute over such ownership.

3 - **Law n° 13/2017, of June 5th** - Diploma that assumes two main objectives: the **clarification of the legal situation of property** and the **promotion of distribution and access to land**. This law has central importance because it regulates the special regime for the definition of the ownership of real state property and alludes not only to the recognition but also to the attribution of the first property right, regulating, in accordance with the enunciated in Decree-Law n.º 27/2011, non-disputed cases, and establishing hierarchy criteria between previous right-holders to determine the right-holder for the real state property in the disputed cases.

This last law provides for the creation of a Land and Property Commission with the mission of resolving the disputed cases within the process of recognition and assignment of property rights.

General regime for the acquisition, recognition, attribution, modification or termination of real property rights

1 - **Civil Code, approved by Law n.º 10/2011, of September 14th** - This legislation, which join in a systematically way the norms concerning the legal relations of a private framework, leads to a set of norms that determine the rights and duties of people, of real estate and their relations in a private way.

The article 3 of the diploma that approves this Code, Law n.º 10/2011, of September 14, provides that the real state property rights apply to the provisions of the new Civil Code, **but only after the recognition or attribution of the first property right titles on these.**

<p>de direito de propriedade sobre estes.</p> <p>2 – Código do Notariado – Conjunto de normas destinadas a dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais.</p> <p>3 - Código de Registo Predial (por aprovar - em fase de discussão) – Conjunto de normas que regulam os processos e os efeitos decorrentes da publicidade dos direitos, tendo em vista a segurança do comércio jurídico.</p> <p>Por força da necessidade do sistema de registo predial compatível com o restante quadro jurídico, o sistema de registo predial que se pretende implementar terá as seguintes características:</p> <p>Quanto aos efeitos da inscrição: natureza declarativa (constitutiva no caso das hipotecas) - Resulta do facto de tanto o regime especial para a definição da titularidade, como o regime geral que resulta do código civil, não fazer depender do registo a transferência do direito de propriedade. Esta transferência dá-se por mero efeito do contrato, resultando de <i>solo consensu</i> entre as partes;</p> <p>Também a existência de um forte e ativo direito costumeiro, que regula a maior parte das propriedades do território de Timor-Leste, cuja natureza transmissão do direito de propriedade e respetiva eficácia se dá por mero efeito de acordo, aconselha à adoção de um sistema de registo predial de natureza declarativa.</p> <p>Quanto à organização: fólio real - Partindo da descrição do imóvel, realidade objetiva resultante do levantamento cadastral, faz-se inscrever sobre aquela os direitos, ónus e encargos que sobre ela incidam;</p> <p>Quanto ao modo de efetuar: por inscrição - As menções a constar da inscrição são extraídas dos documentos que servem de base ao pedido de registo;</p>	<p>2 - Code Notary - Set of norms addressed to give formal legal recognition and give public faith to extrajudicial legal acts.</p> <p>3 - Property Registration Code (to be approved - under discussion at the moment) - Set of rules that regulate the processes and the effects arising from the publicity of rights, with the objective to give security of legal trade.</p> <p>Due to the need for a property registry system compatible with the remaining legal framework, the property registry system to be implemented will have the following characteristics:</p> <p>Regarding the effects of enrolment: declarative nature (constitutive of mortgages) - It results from the fact that both the special regime for the definition of ownership and the general regime resulting from the civil code, the transfer of registry of property right do not depends on the registration. This transfer is held by a mere effect of the contract, resulting in <i>solo consensu</i> between the parties;</p> <p>Also, the existence of a strong and active customary law, which regulates most of the properties of the territory of Timor-Leste, whose nature of transmission of the right to property and its effectiveness occurs by mere effect of agreement, advises the adoption of a system of land registration of declarative nature.</p> <p>Regarding the organization: fólio real - From the description of the property, objective reality resulting from the cadastral survey, the rights and onus relating thereto shall be inscribed thereon;</p> <p>Regarding the procedures to register: by inscription - The information to be entered in the inscription is taken from the documents on which the application for registry is based on;</p>
---	--

Quanto à proteção jurídica conferida pelo registo: **presunção *juris tantum*** - A proteção que o registo confere é a de uma presunção elidível.

De realçar que o registo predial ainda não se encontra implementado, pelo que estas características do sistema de registral resultam da análise do quadro normativo em vigor e dos projetos de código de registo predial em discussão.

Entidades com competência para intervir no processo de regularização e registo dos direitos, ónus e encargos sobre a propriedade em Timor-Leste

Comissão de Terras e Propriedades - Entidade com independência decisória e autonomia administrativa, financeira e patrimonial. Composta por:

Comissão – Destinada a determinar o primeiro titular de direito de propriedade nos casos disputados, que culmina com uma decisão do painel arbitral, decisão esta que constitui título bastante para efeitos de registo nos serviços de registo predial, desde que não tenha sido objeto de impugnação judicial.

Serviços de Mediação – serviços que se disponibilizam a qualquer interessado, sendo um mecanismo de resolução alternativa de litígios;

Direção-Geral de Terras e Propriedades (DGTP) - Efetua o levantamento cadastral, recolhe as declarações de titularidade, procede à sua publicitação e apresenta a S.E. o Ministro da Justiça, para deferimento, as listas de imóveis e respetivos titulares do direito de propriedade. É efetuado um registo cadastral desses dados. A descrição a ser aberta no registo predial resulta de emissão de certidão dos

With regard to the legal protection afforded by the registry: **presumption *juris tantum*** - The protection conferred by the registry is related to an elidible presumption.

It is noteworthy that property registry is not yet implemented, so these features of the property registry system result from the analysis of the current regulatory framework and the drafts of the Property registry code under discussion.

Entities competent to intervene in the process of regularization property rights and onus in Timor-Leste

Land and Property Commission - Entity with decision-making independence and administrative, financial and patrimonial autonomy. Composed by:

Commission – Designated to determine the first holder of a property's rights in disputed cases, which will culminate in a decision of the arbitral panel, and such decision constitutes a sufficient title for registry within the Government property registry services, as long as the property has not been object of judicial challenge.

Mediation Services - services that are available to anyone interested as an alternative dispute resolution mechanism;

General Directorate of Land and Property (DGTP) - Performs the cadastral survey, collects the declarations of title, makes its publicity and presents to the Minister of Justice, for approval, the real estate listings and respective owners of the right of property. A registration of such data is made. The description to be opened in the property registry results from the

<p>serviços de cadastro e a primeira inscrição de direito de propriedade resulta do título emitido pela DGTP, enviado aos serviços de registo predial onde é efetuada a primeira inscrição de direito de propriedade;</p> <p>A DGTP é também o serviço competente para efetuar a gestão e administração dos bens imóveis do Estado.</p> <p><u>Da dependência orgânica da Direção-Geral dos Serviços de Registo e Notariado (DGSRN):</u></p> <p>Notários - Dependentes organicamente da DGSRN, são no entanto serviços dotados de independência e autonomia técnica.</p> <p>O Notário disponibiliza a possibilidade ao utente de, após a determinação e registo do primeiro titular do direito de propriedade, formalizar os seus novos negócios jurídicos, permitindo também às instituições de crédito ter acesso a um profissional com formação e dotado de fé-pública, para poderem formalizar os contratos de concessão de créditos, mútuos e hipotecas e a todos os utentes em geral titularem os atos sujeitos a forma escrita em notário como testamentos, legados, constituições de propriedade horizontal entre outros;</p> <p>Emitem certidões dos títulos para os sujeitar a registo nos serviços de registo predial.</p> <p>Serviços de Registo Predial - À semelhança do referido em relação aos notários, os serviços de registo predial são também dotados de independência e autonomia técnica, dependentes organicamente da DGSRN. Procedem à abertura da descrição predial, com base em certidão emitida pelos serviços de cadastro, e efetua a primeira inscrição de aquisição do direito de propriedade resultante do título</p>	<p>issuance of the certificate issued at the registration services and the first inscription of property rights results from the title issued by DGTP, sent to the property registry services where the first inscription of property rights is made;</p> <p>DGTP is also the competent service to proceed with the management and administration of real estate of the State.</p> <p><u>From the organic dependency of the General Directorate of Registry and Notary Services (DGSRN):</u></p> <p>Notaries - Organically dependent on the DGSRN, however, they are services endowed with independence and technical autonomy.</p> <p>The notary offers a possibility for formalizing new legal business, after the determination and registry of the first owner of the property right, allowing credit institutions to have access to a trained professional with public faith to be able to formalize bank credit contracts, credit and mortgage and for all users in general to hold acts subject to written form in notary such as testaments, constitutions of horizontal property among others.</p> <p>They issue certificates of titles to force them the registry within the Property registry services.</p> <p>Property Registry Services - As in the case of notaries, property registry services are also endowed with independence and technical autonomy, which are organically dependent of the DGSRN. They proceed to the open of the property description, based on a certificate issued by the cadastral services, and proceed to the first subscription of acquisition of property rights resulting from the title issued by</p>
---	---

<p>emitido pela DGTP.</p> <p>Posteriormente, efetua todos os registos de direitos reais sobre imóveis, ónus e encargos, subsequentes ao primeiro direito de propriedade e resultantes do regime geral do Código Civil, com base nos títulos emitidos pelo notário ou pelos Tribunais.</p> <p>Emitem certidões e informações dos registos, a pedido dos interessados para conhecimento ou para a realização de novos contratos.</p> <p><i>Nesta data ainda não se encontra implementado sistema de registo predial em Timor-Leste. Encontram-se em fase de discussão os diplomas legais que procedem à sua implementação.</i></p>	<p>DGTP.</p> <p>Subsequently, they proceed to all real property rights and onus registry, subsequent to the first property right and resulting from the general regime of the Civil Code, based on the titles issued by the notary or the Courts.</p> <p>They issue registry certificates and record information upon request from the interested parties for information or for new contracts dealings.</p> <p><i>As of today, no land registration system has been implemented in Timor-Leste. The legal diplomas that proceed to its implementation are under discussion.</i></p>
---	---