

Domínio público marítimo e propriedade privada



Gonçalo Maia Camelo
Advogado

DESENGANE-SE QUEM PENSA QUE, BASTARÁ EXIBIR A ÚLTIMA ESCRITURA DE COMPRA DESSES TERRENOS

Quem adquiriu, quer seja por contrato, quer seja por herança, ou possui um terreno que confronta, em parte, directamente com o mar, talvez não saiba que a lei vigente estabelece que, salvo prova em contrário, esse terreno (e o que nele se encontrar construído) constitui, à partida, propriedade do Estado...

Com efeito, nos termos da Constituição e do diploma que estabelece a titularidade dos recursos hídricos (Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro), presumem-se integrados no domínio público marítimo, todos os terrenos localizados nas margens do mar, mais concretamente, na faixa de 50 metros a contar da linha da máxima maré-alta (ou da crista

das arribas, sendo o caso).

Mais ainda, poucos são os “proprietários” dos terrenos/prédios em causa que saberão que, se nada fizerem até ao final deste ano, tais terrenos (ou, pelo menos, a porção dos mesmos compreendida na referida faixa de 50 metros) poderão ficar irreversivelmente integrados no domínio público marítimo, com a consequente “destruição” dos efeitos de quaisquer negócios, actos ou factos, passados ou futuros, que tenham determinado a sua aquisição por particulares, e o consequente “confisco” pelo Estado.

Isto porque, de acordo com o referido diploma legal, “quem pretenda obter o reconhecimento da sua propriedade sobre parcelas de margens das águas do mar pode obter esse reconhecimento desde que intente a correspondente acção judicial até 1 de Janeiro de 2014”, e nela faça prova do seu direito.

Mas desengane-se quem pensa que, para tanto, bastará exhibir a última escritura de compra desses terrenos, ou a última escritura de partilha dos mesmos, e/ou demonstrar que estes se encontram registados em seu nome. Na verdade, só “vencerá” tal acção judicial, quem “provar documentalmente que tais terrenos eram, por título legítimo, objecto de propriedade particular ou comum antes de 31 de Dezembro de 1864 ou, se se tratar de arribas alcantiladas, antes de 22 de Março de 1868.”

E se não o fizer, no limite, poderá ser forçado a abandonar aquilo que sempre julgou ser seu, ou, no mínimo, a pagar ao Estado uma taxa pela sua ocupação e fruição ...

Foi no reinado de D. Luís, primeiro com a aprovação do Decreto de 31 de Dezembro de 1864, depois com a entrada em vigor do Código Civil de 1867, que se deu a dominialização/nacionalização das “praias”, inicialmente com o sentido restrito que todos conhecemos, posteriormente em sentido amplo, abrangendo tudo o que confronta directamente com o mar.

Porque a lei não é, em regra, retroactiva, tal nacionalização não pretendeu afectar os terrenos que, então, já eram propriedade de privados. No entanto, ao contrário do que teria sido justo e adequado (e exigível a uma pessoa de bem), o Estado não se deu ao trabalho de inventariar e registar aquilo que já era e passou a ser seu, distinguindo-o daquilo que não lhe pertencia, nem seria suposto passar a pertencer. Designadamente, e apesar de ainda ter manifestado, tímidamente, a intenção de proceder a essa inventariação (designadamente, em diplomas aprovados em 1919 e 1926), deixou-se ficar na confortável posição de se apropriar de tudo “por defeito”, invertendo o ónus da prova.

Mais ainda, não impediu que, durante cerca de 150 anos, fossem celebrados negócios particulares sobre terrenos que, nos termos da lei, são público por natureza/definição, nunca tendo, por exemplo, imposto aos Notários e/ou aos Conservadores o dever de alertar os cidadãos acerca da eventual nulidade (ainda que parcial) de tais negócios e consequentes registos. Aliás, ainda se deu à “ligeireza” de cobrar aos particulares impostos (SISA, IMT, Contribuição Autárquica, IMI, etc.) relativos à propriedade sobre os imóveis em causa...

Aqui chegados, e porventura mais cientes do Estado Democrático e de Direito em que vivemos, o que importa reter é que são muitíssimos os particulares que dispõem de menos de 6 meses para reunirem toda a documentação – por vezes secular e “oculta” – que lhes permitirá instruir a acção judicial que, volvidos – com sorte – alguns anos, reconhecerá o seu direito sobre aquilo que é seu.





P.7



Domínio público marítimo
e propriedade privada

Gonçalo Maia Camelo
Advogado