

junho de 2017

Catarina Pinto Correia | cpc@vda.pt
Francisco Sousa Coutinho | fsc@vda.pt
João Cortez Vaz | jcv@vda.pt

AGRO | IMOBILIÁRIO & AMBIENTE | PÚBLICO

NOVA LEI DAS TERRAS DE TIMOR-LESTE

Foi publicada a Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, que aprova o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis (comumente designada “Lei das Terras”).

Este diploma, que entrará em vigor em setembro de 2017, é o culminar do trabalho desenvolvido pelos sucessivos Governos constitucionais de Timor-Leste e permitirá clarificar a situação jurídica da propriedade da terra reconhecendo diferentes formas do direito à propriedade privada.

A Lei das Terras visa cumprir os seguintes três objetivos principais:

- Regularizar a situação jurídica de todos os bens imóveis, reconhecendo direitos de propriedade anteriores;
- Promover a distribuição da propriedade aos cidadãos, evitando-se a propriedade e administração centralizadas da terra; e
- Garantir o acesso de todos à terra através da criação de um Cadastro Nacional de Propriedades e da clarificação dos bens pertencentes ao domínio do Estado.

Com a presente lei pretende-se então definir a titularidade dos bens imóveis através do reconhecimento e da atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis.

Quais os direitos que permitem a aquisição do direito de propriedade no âmbito da Lei das terras?

É criada a figura dos “direitos anteriores” dos quais fazem parte “direitos informais de propriedade”, de natureza costumeira e decorrentes de posse duradoura e com as características essenciais do direito de propriedade, e são reconhecidos os direitos sobre imóveis atribuídos pelas administrações portuguesa e indonésia.

Para efeitos de reconhecimento do direito de propriedade os “direitos anteriores” subdividem-se entre direitos primários (“direitos informais de propriedade”, direito de propriedade perfeita e *hakmilik*) e direitos secundários (aforamento, *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*).

Prevê-se igualmente a figura da “usucapião especial” para que a posse mantida por certo período de tempo e que cumpra determinados requisitos possa fundamentar a aquisição do direito de propriedade no âmbito do presente regime.

Por último, a propriedade comunitária, já prevista no código civil, é regulamentada.

Quem pode ser titular de direitos de propriedade?

Os cidadãos timorenses, as pessoas coletivas de direito timorense (detidas exclusivamente por cidadãos timorenses), as comunidades locais e pessoas coletivas sem fins lucrativos às quais, por lei, sejam concedidos direitos de propriedade.

Os direitos de propriedade sobre imóveis de pessoas, singulares ou coletivas, estrangeiras não são reconhecidos e os bens imóveis que se encontrem na sua posse reverterem para o domínio privado do Estado, podendo, no entanto, continuar a utilizar o bem imóvel por meio de contrato de arrendamento.

Como se processa o reconhecimento e a atribuição dos direitos de propriedade?

O Cadastro Nacional de Propriedades passará a funcionar como um verdadeiro sistema de registo predial, contendo a informação oficial sobre a situação jurídica dos imóveis, recolhida através do levantamento cadastral que tem vindo a ser realizado. Quando não exista disputa de direitos sobre o mesmo bem imóvel (i.e., quando não há mais do que uma declaração válida de titularidade), podem ser atribuídos direitos de propriedade a titulares de direitos primários, secundários ou detentores de posse pacífica sobre imóvel no âmbito da usucapião especial.

A apreciação de casos disputados, em que possa existir duplicidade de direitos sobre o mesmo imóvel, será feita por um organismo independente, a Comissão de Terras e Propriedades, e para o efeito prevê-se um procedimento administrativo e mecanismos de compensação, podendo a decisão da Comissão ser impugnada judicialmente

O reconhecimento e atribuição de um direito de propriedade nos casos disputados produz efeitos após decisão judicial ou, caso não tenha havido impugnação judicial, com a decisão da Comissão de terras e Propriedades.

Assim, a atribuição de um título de direito de propriedade confere ao seu titular o direito de atuar como proprietário deste, sendo que o reconhecimento de um direito de propriedade nos casos disputados constitui caso julgado apenas entre as partes.