

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA | CÍVEL

Acórdão

Processo

413/12.5TBDDR.C1

Data do documento

22 de outubro de 2019

Relator

Maria Teresa Albuquerque

DESCRITORES

Nulidade de registo > Título falso > Efeitos

SUMÁRIO

I - Tendo o cancelamento das hipotecas sido efectuado com base num título falso, hipótese essa de nulidade do registo prevista na al a) do art 16º CRP, sendo pedida, há que declarar a nulidade do registo desses cancelamentos.

II - Essa declaração de nulidade não tem, no entanto, como efeito a reposição do registo dessas inscrições nos termos em que se achavam inscritas antes dos referidos cancelamentos.

III - Tão pouco conduz à aplicação do disposto no art 732º CC, norma que tem apenas em vista casos de vício ou ineficácia do acto registado e não situações de vício de registo.

IV - Dessa norma extrai-se como princípio geral, válido também para os casos de vício de registo, o de tutela dos terceiros perante o cancelamento indevido do registo de uma hipoteca.

V - Se uma hipoteca e o direito de propriedade plena sobre um mesmo imóvel forem sucessivamente constituídos a favor de diferentes sujeitos pelo mesmo sujeito, proprietário inicial desse imóvel, verifica-se a aquisição pelos mesmos de direitos incompatíveis de autor comum, constituindo-se tais sujeitos como terceiros em relação a este.

VI - Nos casos em que o terceiro adquirente a título oneroso e de boa fé age com base no registo, deverá aplicar-se o regime estabelecido no art 17º/2 do Código do Registo Predial.

VII - Assim, na situação dos autos, em que os terceiros que adquiriram a propriedade plena dos imóveis acreditaram sem culpa que os cancelamentos das inscrições hipotecárias correspondiam à realidade substantiva, e que, conseqüentemente, as hipotecas que haviam existido a favor do Banco já se mostravam canceladas, e procederam ao registo dessas aquisições anteriormente ao registo das presentes ações para declaração da nulidade, dever-se-lhes-á garantir, por efeito da aplicação do nº 2 do art 17º CRP, que não serão afetados pela declaração de nulidade do registo anterior (do cancelamento das inscrições hipotecárias) que suportou a feitura do seu, de modo a não resultar prejudicado o direito de propriedade que adquiriram de forma onerosa e de boa fé.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>