

DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 5/ CC /2018

N/Referência: **P.º R.P. 118/2017 STJSR-CC** Data de homologação: 18-01-2018

Recorrente: **Jorge H....., advogado**

Recorrido: **Conservatória do Registo Predial de**

Assunto: **Cancelamento do registo de hipoteca legal – dívidas de tornas ao co-herdeiro – documento comprovativo da extinção da obrigação.**

Palavras-chave: *hipoteca legal; tornas; extinção da obrigação; extinção da hipoteca*

Parecer**Relatório**

1. Jorge H....., advogado, vem, na qualidade de apresentante, interpor recurso hierárquico da decisão de recusa do cancelamento do registo da hipoteca legal sobre o prédio descrito sob o n.º 3917/20100520 (M..., T....), efetuado oficiosamente na dependência da inscrição de aquisição com base em sucessão hereditária deferida em inventário e do qual consta como capital garantido (tornas em dívida ao co-herdeiro) o valor de 9 631, 96 euros.

1.1. Para a feitura do cancelamento foi apresentada certidão judicial que reproduz, com relevância para o pedido de registo, a ata da conferência de interessados, contendo os termos da transação para pôr fim ao inventário, onde ficou estipulado que o valor de tornas a apurar de acordo com o valor dos bens, as adjudicações efetuadas e o passivo devido pelo co-herdeiro, seria liquidado no prazo de quinze dias, mediante transferência bancária para a conta titulada pelo interessado no Banco

1.2. A recusa do cancelamento foi consignada em despacho, da responsabilidade do oficial de registo em substituição legal do conservador, no qual se afirma que o facto não está titulado nos documentos apresentados e se invocam os arts. 68.º e 69.º/1/b) do Código do Registo Predial (CRP).

1.3. Nas alegações postas no requerimento de recurso, é dito que a certidão judicial é de molde a demonstrar que se procedeu ao depósito das tornas à ordem do processo de inventário em causa; que o valor depositado está, por isso, à disposição do credor das tornas; e que a certidão foi emitida tendo em vista o cancelamento do registo, pelo que, ao contrário do que se entende no despacho de qualificação, o documento apresentado é suficiente para a prova legal da extinção da hipoteca.

2. No despacho de sustentação, são aclarados e desenvolvidos os fundamentos de facto da recusa, esclarecendo-se que, não tendo sido apresentado recibo de quitação emitido pelo credor das tornas, nem resultando do despacho judicial qualquer apreciação sobre o cabal cumprimento da obrigação pelos devedores ou sobre a extinção da garantia, por pagamento das tornas devidas, não poderá dar-se como provado o facto para efeitos de registo.

Apreciação

1. Em face do disposto no art. 1377.º Código do Processo Civil¹, os interessados em processo de inventário a quem hajam de caber tornas são notificados para requerer a composição dos seus quinhões ou reclamar o pagamento das tornas, sendo que, nos termos do art. 1378.º/4 do mesmo Código, *não sendo reclamado o pagamento*, os credores podem registar hipoteca legal sobre os bens adjudicados ao devedor.

1.1. A hipoteca legal a que a lei processual faz referência é precisamente a que se encontra prevista no art. 705.º/e) do Código Civil em benefício do co-herdeiro, sobre os bens adjudicados ao devedor de tornas, para garantir o pagamento destas, e que, tal como as demais hipotecas legais, resulta da lei, mas não têm nela a sua fonte imediata, porquanto carece de ser constituída através do registo².

1.2. Não obstante a lei substantiva e a lei processual parecerem atribuir ao credor a faculdade de constituição da dita garantia, através do ato de registo correspondente, colocando, pois, o registo como resultado do exercício de uma *prerrogativa concedida ao credor*, a verdade é que o art. 97.º/2 do Código do Registo Predial acaba por prescindir dessa manifestação expressa de vontade por parte do credor e impõe o *registo oficioso da hipoteca legal* por dívidas de tornas que não se encontrem nas condições aí excecionadas.

1.3. É, pois, nesse enquadramento legal que lemos a inscrição da *hipoteca legal* em vigor, que incide sobre o prédio adjudicado em *transação judicial* homologada em processo de inventário; que tem por sujeito ativo o co-herdeiro, credor de tornas; e que indica como dívida de tornas, a cargo das titulares simultaneamente inscritas, a quantia de 9 631,96 euros.

2. Tendo em conta os elementos documentais juntos ao processo de registo e o conteúdo da inscrição atrás referida, verifica-se que, na conferência de interessados, ficaram consignados os termos da transação realizada entre todos os interessados, tendo sido acordado que o valor de tornas a apurar seria depositado, na conta titulada pelo co-herdeiro junto do banco, no prazo de quinze dias a contar da data da dita conferência.

¹ As disposições legais relativas ao inventário judicial em causa pertencem ao Código de Processo Civil revogado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, e à redação que precedeu a Lei n.º 29/2009, de 29 de junho.

² Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, 4.ª ed., rev. e atua., Coimbra Editora, Coimbra, p.726.

2.1. Porém, segundo se explicitou no despacho de sustentação, não foi o facto de não se ter demonstrado o pagamento das tornas por esta via ou através do *recibo de quitação*, mas a dúvida sobre se a obrigação se encontraria efetivamente cumprida, a ditar a qualificação negativa.

2.2. Como se sabe, diante do disposto no art. 97.º/4 do CRP, o *recibo de quitação*, assinado pelo credor, com menção do número, data e entidade emitente do documento de identificação civil, constitui meio de prova da extinção das dívidas de tornas, permitindo, assim, o cancelamento do registo da hipoteca legal destinada a garantir o seu pagamento.

2.3. Contudo, também a nós nos parece que os meios de prova da extinção da obrigação não se esgotam no recibo de quitação, atenta, desde logo, a possibilidade de o pagamento ser feito por depósito no próprio processo de inventário, no enquadramento descrito no art. 1378.º do CPC, e de tal facto (pagamento integral das tornas devidas) poder ser, assim, comprovado por certidão judicial³.

2.4. Embora o art. 1378.º/1 do CPC refira o depósito como consequência da reclamação do pagamento feita no próprio processo de inventário e os dizeres da ata de conferência de interessados sugira a opção pelo pagamento *fora do processo*, em conformidade com a natureza do acordo alcançado, ainda assim, o que releva, para efeitos de cancelamento do registo da hipoteca legal, é, neste caso, a prova da extinção da obrigação (art. 730.º/a) do Código Civil e art. 43.º do CRP), não cabendo, só por si, a sindicância registal do meio utilizado para o efeito.

2.5. Donde, o documento judicial que contivesse a certificação de que o valor das tornas indicado na inscrição de hipoteca legal foi pago ao co-herdeiro credor seria suficiente para demonstrar o efeito extintivo da garantia a que se refere o art. 730.º/a) do Código Civil, independentemente do conhecimento de quaisquer vicissitudes que tenham motivado o depósito efetuado e contrariado o acordo acerca do pagamento através de transferência bancária e, portanto, fora do processo judicial.

3. Sucede, no caso em apreço, que a certidão judicial não integra, no seu conteúdo, a declaração de que as tornas devidas ao co-herdeiro (sujeito ativo da hipoteca legal) se encontram pagas, mas apenas a reprodução das folhas do processo relativas aos documentos que demonstram que as co-herdeiras, devedoras de tornas, procederam ao depósito do valor de 7 153,13 euros (quantia indicada no DUC); que informaram o tribunal de que tal depósito respeitaria a tornas devidas ao interessado Rogério Ferreira (sujeito ativo da hipoteca legal); que pediram que se ordenasse a emissão de certidão com vista ao cancelamento da hipoteca legal que incide sobre o imóvel partilhado; e que foi emitido despacho judicial a autorizar a emissão da certidão.

3.1. Sucede, outrossim, que tal despacho não se pronuncia quanto ao pagamento, à sua oportunidade, ao valor depositado, à extinção da dívida ou ao teor que a certidão judicial deveria conter para servir de base ao registo pretendido, pelo que, ao contrário do que parece pretender o recorrente, a inferência de que, na base da autorização da emissão da certidão judicial requerida, esteve um juízo valorativo sobre tais elementos, não pode

³ Neste sentido, Isabel Pereira Mendes, *Código do Registo Predial Anotado e Comentado*, 11.ª ed., Almedina, Coimbra, 2000, p. 305.

bastar para efeitos de registo, porquanto se trata de *mera dedução lógica* que não quadra com o âmbito probatório definido no art. 43.º do CRP.

3.2. Com efeito, de acordo com o art. 43.º do CRP e salvo disposição legal em contrário, a única prova admitida para efeitos de registo é a *prova documental*, e a verdade é que o documento apresentado não incorpora a atestação ou certificação da extinção da dívida de tornas e, portanto, não é de molde a demonstrar a realidade do facto relevante para o cancelamento da hipoteca legal.

3.3. Por outro lado, mesmo que não restassem dúvidas quanto à *eficácia liberatória* do depósito efetuado, designadamente em face do disposto nos arts. 1378.º e 916.º do CPC e, portanto, estivesse certificado, no documento apresentado, o pagamento de tornas devidas ao titular da hipoteca legal no valor indicado no DUC (*eficácia do depósito efetuado*), sobraria ainda como incontornável a divergência, não sinalizada no despacho de qualificação, mas subsumível à insuficiência do título fundamentadora da recusa, entre o valor pago a título de tornas (7 153,13 euros) e o valor indicado como tornas em dívida no extrato da inscrição da hipoteca legal (9 631,96 euros)⁴.

3.4. Admitimos, por hipótese de raciocínio, a existência de algum lapso ou de desatualização do valor em dívida que consta do registo, mas, nessas circunstâncias, importaria que, prévia ou simultaneamente, se procedesse à correção ou à demonstração de um eventual erro e das suas causas, ou que se comprovasse, no processo de registo, o pagamento faseado ou parcelado da dívida, designadamente através de recibo de quitação (pagamento dentro ou fora do processo de inventário) e ou de certidão judicial (pagamento dentro do processo de inventário), de que resultasse a extinção total da obrigação e, em face do disposto no art. 730.º/a) do Código Civil, a extinção da hipoteca legal.

Pelo exposto, considerando que o facto extintivo submetido a registo não se encontra titulado nos documentos apresentados, propomos a **improcedência do recurso**.

⁴ Obviamente, não deixamos de reconhecer que o apresentante tem direito ao conhecimento esgotante de todas as deficiências impeditivas da feitura do registo nos termos requeridos e ao completo esclarecimento dos fundamentos de facto e de direito implicados numa decisão de sentido negativo, porquanto é sobre esta decisão, e por referência ao seu conteúdo, que pode incidir o exercício da garantia impugnatória ínsita nos arts. 140.º e seguintes do Código do Registo Predial.

Porém, como muitas vezes temos salientado, o registo não pode deixar de ser impedido pela entidade de recurso, quando existam deficiências que não foram detetadas ou adequadamente explicitadas em sede de qualificação, desde que, com isso, se previna a realização de um registo nulo (cfr. art. 16.º do Código do Registo Predial) e se salguarde o interesse público de certeza jurídica e de segurança do comércio jurídico imobiliário que norteia o sistema de registo (art. 1.º do Código do Registo Predial) e que, naturalmente, há de prevalecer sobre o interesse privado na feitura do registo.

Em conformidade, formulamos as seguintes

CONCLUSÕES

I – O cancelamento da hipoteca legal, constituída a favor do co-herdeiro sobre os bens adjudicados ao devedor de tornas, com fundamento no disposto no art. 730.º/a) do Código Civil, pode ser feito com base em recibo de quitação, emitido com as formalidades previstas no art. 97.º/4 do Código do Registo Predial, ou com base noutro documento que legalmente comprove a extinção da obrigação.

II - A certidão judicial, que reproduza, por fotocópia, os documentos comprovativos do depósito de determinada quantia à ordem do processo de inventário e da informação prestada pelos interessados de que tal quantia respeita a tornas devidas ao co-herdeiro que figura como sujeito ativo da hipoteca legal, não é documento suficiente para a prova da extinção da obrigação, quando dela não conste atestada a *eficácia liberatória* do depósito efetuado e se verifique existir divergência entre a quantia depositada a título de tornas e a quantia (superior) indicada no extrato da inscrição de hipoteca legal.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 18 de janeiro de 2018.

Maria Madalena Rodrigues Teixeira, relatora, António Manuel Fernandes Lopes, Luís Manuel Nunes Martins, Blandina Maria da Silva Soares.

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 18.01.2018.