

## HIPOTECA DE PRÉDIO FOREIRO

ANÁLISE DO ART. 1.676.º DO CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS COMBINADO  
COM O ART. 898.º DO MESMO CÓDIGO.

PELO DR. HENRIQUES DA SILVA

*ALGUNS dos nossos melhores juriconsultos escreveram, ao sair da Universidade de Coimbra, dissertações de licenciatura, que se acham, tôdas, arquivadas na Biblioteca dessa Universidade, e de que só duas ou três não estão inéditas — sendo aliaz difíceis de encontrar.*

*Contudo, muitas versam problemas ainda hoje em aberto, tornando-se interessante salvá-las do esquecimento. É o que sucede com o que a seguir reproduzimos, do Dr. António Henriques da Silva — espírito penetrante e alto — que dando à sua curiosidade jurídica um rumo que este trabalho não deixava adivinhar, viria a ser professor de direito criminal, e um dos primeiros que em Portugal profundaram o positivismo penal italiano.*

### CAPÍTULO I

#### DOS ENCARGOS DO DOMÍNIO ÚTIL, EM GERAL

No projecto primitivo do Código civil, artigo 1.781.º, correspondente ao art. 1.676 do Código, estabelecia-se sôbre o direito de onerar e hipotecar os prazos, a última doutrina ensinada entre nós pelos juriconsultos. Dava-se ao enfiteuta a faculdade de impôr quaisquer encar-

gos sôbre o prédio, sem consentimento do senhorio, ao qual todavia o prédio passaria livre e desembaraçado, no caso de devolução.

No direito anterior ao Código Civil podia o foreiro, sem consentimento do senhorio directo, onerar o prédio com censo e servidão, a não ser que na investidura houvesse pacto expresso em contrário; poderia mesmo constituir usufruto formal no prazo, mas só para durar em vida do enfiteuta, como ensinava LOBÃO (Dir. emphyt., 2.º vol. §§ 836.º, 843 e 846.º, edição de 1828); em fim hipotecá-lo, salva proibição expressa no empraçamento (Lobão, § 848.º; C. da Rocha, § 560.º; Corrêa Telles, Quest. e várias resol. de direito emphyteuta, quest. 54.º). Estas faculdades eram já reconhecidas como legítimos corolários que são do direito de propriedade do enfiteuta sôbre o prédio (Merlin, Repert. univ. et raison. de jur, tomo 10.º, 5.ª ed., pág. 23; Cod. da Holl., art. 771.º).

Com relação à hipoteca, porém, LOBÃO seguiu a princípio com outros praxistas que a hipoteca dos prazos de vidas, não autorizada pelo senhorio, não obrigava o sucessor do prazo, excepto sendo herdeiro, — opinião enèrgicamente combatida por CORREA TELLES, que mostra como aquêlê jurisconsulto ia nêste ponto de encontro ao princípio que sustentava de que o prazo se recebe do nomeante e não do senhorio, e confundia os direitos adquiridos dos sucessores de um fideicomisso com os direitos de mera espectativa dos sucessores do prazo.

Estas obrigações, porém, impostas pelo foreiro e não consentidas pelo senhorio, ficavam sem efeito no caso de consolidação (C. DA ROCHA, § 560.º).

O direito moderno, estabelecendo o princípio geral de que o foreiro pode dispôr do prédio, como cousa sua (Cód. Civ., art. 1.671.º), adopta as consequências que legitimamente êle encerra.

O direito de propriedade não tem outros limites que os assinados pela natureza das cousas, por vontade do proprietário, ou por disposição expressa da lei (cit. Cód., art. 2.170.º).

Salvas pois as restrições legais, o foreiro pode hipotecar o prédio, e onerá-lo com quaisquer encargos ou servidões, sem consentimento do senhorio directo (art. 1.676.º), isto é, tem o direito de sujeitar o prazo a qualquer hipoteca ou ónus, porque estas duas palavras resumem na segunda parte do artigo tôda a permissão contida na primeira.

Com efeito, a hipoteca, conquanto seja um encargo real, visto que onera os bens em que recai, sujeitando-os directa e imediatamente ao

cumprimento das obrigações a que serve de segurança, independentemente da pessoa do possuidor deles (Cód. Civ., art. 892.º), não é considerada entre os ónus reais, como claramente mostram os n.ºs 1.º e 2.º do art. 949.º, e a segunda parte do art. 1.676. Os ónus reais são, para o efeito do registo, enumerados pelo Código no § 2.º do citado art. 949.º, o qual não compreende o legado, desviando-se neste ponto da lei hipotecária de 1 de Julho de 1863, que o incluía também.

O legado ou constitue dívida assegurada por hipoteca, (arts. 906.º n.º 8.935.º, 1.846.º), se é de quantia ou valor determinado, ou de prestações periódicas; ou um verdadeiro domínio, se é de cousa certa e determinada, art. 1.857.º (Cód. Civ. anotado, 2.º vol., pág. 404).

A servidão é que é, sem dúvida, ónus real, (Cód. Civ., art. 949.º § 2.º n.º 1.º), e intuitivamente é um encargo imposto no prédio serviente, em proveito ou serviço do prédio dominante, pertencente a dono diferente, como expressamente declara o art. 2.267.º do Código, e como, pelas mesmas palavras, a definia o art. 2.444.º do projecto primitivo.

A-pesar disto o Código, no art. 1.676.º, não julgou suficiente outorgar ao foreiro o direito de onerar o prédio com quaisquer encargos, mas entendeu dever acrescentar: «ou servidões».

Se para maior clareza era conveniente consignar de modo explicito o direito de hipotecar o prazo, não obstante a hipoteca ser um encargo, é certo que, havendo o legislador claramente incluído no género — encargos — a espécie de servidão, art. 2.267.º, — a palavra — servidões — no art. 1.676.º é de mais, ainda para a clareza.

Este desdobramento, tão inútil como incompleto, vinha já do art. 1.781.º do projecto primitivo, cuja primeira parte foi aprovada sem alteração pela Comissão revisora na sessão de 10 de Maio de 1862 (Actas da comissão, pág. 257). Assim pois ficou expresso no Código que o foreiro não necessita de impetrar o consentimento do senhorio directo para impôr no prazo qualquer servidão. Como constituição de servidão se deve considerar a venda de águas subterrâneas do prazo, feita pelo enfiteuta, pois que este facto é a concessão onerosa de um simples direito sobre o prazo ou de um direito inerente ao prédio, e não a alienação de parte dele, de modo que essa parte fique desde então com uma existência independente do prédio, e que a alienação afecte a indivisibilidade, que parece que o Código quiz manter ainda no caso de venda do prédio aforado, carecendo de ser precedida de consentimento do senhorio, ou ao menos de notificação para exercícios do

direito de preferência, nos termos do art. 1.678.º do Código Civil (Lob. Trat. das ag., § 100; Demolombe, *Traité des servitudes*, tom. 1.º n.ºs 82.º e 83.º; *Revista de Leg. e de Jur.*, 4.º ano, pág. 506). Sem embargo era de diverso parecer no direito antigo LOBÃO, (*Direito emphyteut.*, nota ao § 844.º), e actualmente opina também em contrário segundo parece, o SR. DIAS FERREIRA, (*Cód. Civ. annot.*, vol. 5.º, pág. 472), com quanto não exponha e nós ignoremos os fundamentos dessa opinião.

Podendo o foreiro sujeitar o prédio a uma hipoteca ou ónus por seu livre alvedrio, não pode contudo involver no encargo a parte do valôr dêle, que corresponde ao fôro e mais um quinto (*Cód. Civ.*, art. 1.676.º, 2.ª parte). Qual é a parte dêsse valôr que, segundo a lei, corresponde ao fôro? Como o fôro, nos empraçamentos de futuro, é o rendimento do domínio directo, (art. 1.653.º), a parte do valôr do prédio correspondente ao fôro é o valôr do domínio directo, que deve reputar-se igual a vinte pensões, (art. 2.096.º); e que assim era já calculado no projecto primitivo, art. 2.268.º, aprovado na primeira revisão (*Act.*, pág. 319). Apenas nos empraçamentos de pretérito pode o domínio directo compreender uma prestação eventual, se houver sido estipulado, (citado art. 2.096.º), porque de futuro proibiu o Código que tais, prestações se convencionassem, (art. 1.657.º). Com o art. 2.096.º do Código se harmoniza o disposto no § único do art. 3.º da lei de 24 de Abril de 1873, que diz: «O valôr do domínio directo é calculado pela soma de vinte pensões, na emphyteuse constituída depois da promulgação do Código Civil, e de vinte pensões e um laudémio na emphyteuse de pretérito».

Sobre o modo de computar o laudémio, quando êste tem de acrescer às vinte pensões para completar o valôr do domínio directo, é que não há acôrdo entre os jurisconsultos. A lei de 7 de Abril de 1838 mandou, no art. 4.º e § único, regular a avaliação dos foros da Fazenda pela soma de vinte pensões e metade de um laudémio, sendo o valôr dêste arbitrado segundo o valôr do prédio. As instruções de 31 de Maio do mesmo ano desenvolveram esta regra, e no art. 3.º § 1.º expressamente mandaram que o laudémio se deduzisse da quantia líquida depois de deduzidos vinte foros. Isto mesmo ensinava a *Revista de Legislação e de Jurisprudência* (no 7.º ano, a pág. 340) onde se exemplificava nos seguintes termos:

«Assim, suponhamos que se quer saber qual é o valôr do domínio directo de um prazo que, reputando-se alodial, foi avaliado em 500\$ rs., cujo fôro é de 5\$000 rs. por ano, e o laudémio de quarentena. Deverá deduzir-se de 500\$000 rs. a quantia de 100\$000 rs. (produto de uma pensão multiplicada por vinte), e dos 400\$000 rs. restantes se deduzirá a quantia de 10\$000 rs. (laudémio de quarentena); e por tanto o valor do domínio directo é de 110\$000 rs., e o do domínio útil de 390\$000rs.»

Pela mesma fórmula faz o cálculo o Sr. CRESPO no seu «Comentário à legislação do registo predial», a pág. 49.

No 8.º ano, porém, do citado jornal, (a pág. 600), aceita-se, e generaliza-se o cálculo apresentado pelo Sr. LEOTE, e estabelece-se, em consequência, uma regra diversa. Segundo a doutrina ali perfilhada, o laudémio de quarentena será igual ao quociente da divisão por 41 do valôr do prédio (avaliada como allodial) diminuído de vinte pensões.

Com efeito, devendo computar-se o laudémio em relação ao valôr do domínio útil (Rev de Leg. e de Jur., 7.º ano, pág. 340), e sendo este valôr igual ao do prédio, abatida a importância do domínio directo (Cód. Civ., art. 2.095.º), igual a vinte pensões mais um laudémio, (Cód. Civ., art. 2.086.º), segue-se que, deduzindo-se do valôr total do prédio apenas vinte pensões, o resto não é ainda o domínio útil só, mas o domínio útil mais o laudémio.

Ora, sendo o domínio útil igual a 40 laudémios (se o laudémio é de quarentena), aquêlê resto compõe-se de 41 laudémios.

Para conhecermos pois o valôr de um laudémio, devemos dividir o mesmo resto por 41, e não por 40, como ordinariamente se faz. Contudo esta doutrina da Revista e do seu correspondente, não obstante afigurar-se-nos a única exacta, foi combatida no jornal «O Direito», (8.º ano, pág. 243), com o fundamento de que o Código, referindo-se aos laudémios estabelecidos antes da sua promulgação, visto que os proíbiu de futuro, tomou as cousas no estado em que estavam, conforme a citada lei de 7 de Abril de 1838 desenvolvida pelas instruções de 31 de Maio, e ainda conforme a Orden., liv. IV, tit. 38, pr., segundo a qual o laudémio ou quarentena era deduzido do preço, e nêlê se entendia sempre deduzido o valôr do fôro, cujos ónus fica ao comprador. Entendemos que, precisamente porque o laudémio é, segundo a Ordenação citada, deduzido do preço, é hoje inaceitável a doutrina defendida no «Direito», porquanto actualmente no preço do prazo vendido entende-se deduzir, não só o valôr do fôro, mas também o laudémio, porque ambos estes

ónus ficam ao

o laudémio vem a ser pago so em relação ao valor restricto do dominio útil, exactamente como nós queremos que elle seja computado na avaliação. O projecto definitivo de Código de Processo Civil remetia nesta matéria para os arts. 2.094.º e 2.096.º do Código Civil. O Código de Processo, porém, estabeleceu regras próprias, (art. 253.º, n.ºs 3.º e 7.º), limitando-se, no entanto, pelo que respeita ao laudémio, a mandar que se calcule «sôbre o valôr do prédio depois de deduzido o capital da pensão», o que não aproveita a nenhuma das opiniões.

Entendido o art. 2.096.º do Código Civil, voltemos ao art. 1.676.º, que nos occupava. É bem de vêr que nem todo o valôr do dominio directo acrescentado de um quinto, é, nos emprazamentos de pretérito, excluído da hipoteca ou ónus permitidos sôbre o prédio na primeira parte do artigo. O valôr do laudémio nunca é tomado em conta para esta exclusão. A restrição legal sômente põe a coberto do encargo o valôr que corresponde ao fôro e mais um quinto.

A regra, pois, é que o foreiro pode à vontade diminuir o valôr do seu dominio, impondo encargos no prédio, ou mesmo deteriorando-o, (art. 1.672.º), uma vez que respeite e deixe de fóra aquêlê valôr. Todo o encargo que o abranja é nulo na parte em que o comprehender, (art. 10.º); tôda a deterioração que comece a sacrificá-lo confere desde logo ao senhorio o direito de recobrar o prédio sem indemnização, (art. 1.672.º). No primeiro caso o prédio continua em poder do foreiro, mas o senhorio é que não tem de reconhecer a parte ilegal do encargo; no segundo caso, como a deterioração constitue dano irreparável, é necessário que o senhorio lhe atalhe recobrando o prédio, logo que ella comece a invadir o valôr que a lei quer manter isento.

Já no direito antigo as danificações no prédio, feitas pelo enfiteuta, eram fundamento para a pena de comisso, com tanto que fôsem graves, affectassem a propriedade em si e não os frutos, e houvesse da parte do foreiro culpa dolosa, culpa lata ou leve (Lobão, Dir. emphy., § 619). No projecto do Sr. SEABRA regulava-se o limite máximo da deterioração pelo valôr do prédio; o senhorio podia reavê-lo por comisso, logo que, pelas deteriorações, o foreiro lhe fizesse perder um quarto do seu valôr (Proj., art. 1.776.º). A redacção actual do art. 1.672.º foi proposta pelo Sr. JOSÉ JULIO em sessão da Comissão revisora de 8 de Maio de 1862 (Act., pág. 256). Como o prédio é do foreiro, e não do senho-

rio directo, que não tem direitos que não sejam o de receber o canon e de assegurar-se o pagamento dêle, o limite das deteriorações deve referir-se, não ao valôr do prédio, mas ao valôr do canon (Cód. Civ. annot., 2.º vol., pág. 342; *MORAIS DE CARVALHO*, *Apreciação*, pág. 109 e segs.).

O art. 1.672 diz que o senhorio directo pode recobrar o prédio «sem indemnização alguma ao foreiro». Parece que o senhorio devia indemnizar o foreiro do valôr excedente ao capital correspondente ao fôro, porque só êste último lhe pertence. Contudo é necessário não perder de vista que a lei, dando, é certo, ao senhorio apenas o direito ao canon, quiz ao mesmo tempo que o foreiro tivesse permanentemente em seu poder um valôr sôbre o qual o senhorio directo pudesse, pelo registo da hipoteca legal, fixar uma preferência em relação a quaisquer crêdores do enfiteuta. Se êsse valôr fôsse ameaçado na sua existência, era necessário providenciar para que fôsse salvo da destruição. A lei põe êsse valôr ao abrigo de qualquer encargo impôsto no prédio pelo foreiro, art. 1.676.º; põe-no igualmente ao abrigo da destruição, art. 1.672.º. Se algum ónus ou hipoteca convencional prejudicar êste valôr, o senhorio tem o recurso da anulação em ordem a salvar aquela garantia, que podemos chamar virtual. Contra a destruição, porém, é que não há anulações possíveis. A destruição vale sempre como o que é. Por isso a lei impõe ao enfiteuta uma pena: se êle começar a destruir aquêle valôr em prejuízo do senhorio, perde o resto em benefício dêle; porque por um lado não pode o foreiro, por facto seu, colocar o senhorio directo em situação pior do que a que êle se criou pelo contrato e à sombra das leis, nem por outro pode constrangê-lo a comprar-lhe o prédio, como aconteceria havendo obrigação de indemnizar. Acresce que o valôr do quinto aqui concedido ao senhorio é já uma indemnização de improficuidade a que é condenado o privilégio mobiliário sôbre os frutos ou a renda de um prédio, cujo rendimento é tão consideravelmente prejudicado pela imprevidência do foreiro.

Por dizer o Código: «sem indemnização alguma ao foreiro», não pode concluir-se que deva o senhorio directo indemnização a outra pessoa, nem ao crêdor hipotecário, porque a hipoteca em seu favôr não podia recair sôbre o valôr que o senhorio levanta ou em que êle recebe o prédio, (art. 1.676.º), e, com quanto o foreiro possa hipotecar o prédio sem consentimento do senhorio directo, êste conserva todos os seus direitos, um dos quais é de certo o que lhe confere o art. 1.672.º. (Cód. Civ. annot., 2.º vol., p. 341; *Direito*, 2.º ano, n.º 25, p. 392 e 393).

Tendo um senhorio estipulado na investidura que o foreiro ampararia e trataria, com se fôsem suas, sob a pena de comisso, certas oliveiras existentes no prédio aforado, e pertencentes ao senhorio, esta pena hoje não pode ter lugar, embora o foreiro deteriore, em vez de tratar, as ditas oliveiras, porque a pena de comisso só a admite o Código Civil nos termos do art. 1.672.º (Rev. de Leg. e de Jur., 1.º ano pág. 725).

Quando o prédio fôr destruído, no todo ou em parte, por fôrça maior ou caso fortuito, têm applicação as previsões dos arts. 1.687.º e 1.688.º do Código Civil.

## CAPÍTULO II

### ESPECIALMENTE DA HIPOTECA DOS PRAZOS

Porque o foreiro pode constituir hipoteca do domínio útil, que abranja a totalidade do prédio emprazado, sem consentimento do senhorio directo, nem por isso êste perde os seus direitos, art. 898.º.

A redacção dêste artigo é muito preferível à do art. 94.º da lei hipotecária de 1 de Julho de 1863, que dizia na segunda parte: «mas êste (o senhorio directo) não perde, no caso de alienação, o direito de opção que as leis lhe concedem». Esta redacção era péssima, como a qualificava o *Jornal de Jurisprudência*, 3.º ano, n.º 36. Com efeito o senhorio não conserva só êste direito; conserva todos os direitos dominiais, como o de opção; o de laudémio, se o senhorio não usar do seu direito de preferência; o de receber os fóros do terceiro para quem passar o prédio, achando-se o domínio directo registado, quando êste registo fôr obrigatório (Código Civil, anot., 2.º vol., pág. 342); o de receber sem indemnização o prédio deteriorado no caso do art. 1.672.º; o de registar hipoteca legal sôbre o prédio, art. 907.º, alcançando preferência a qualquer crêdor hipotecário, com registo anterior, no que respeita ao quinto do valôr que corresponde ao fóro, porque o valôr dêsse quinto não pode ser abrangido por qualquer hipoteca convencional não consentida pelo senhorio, (art. 1.676.º, etc.). De modo claro: os direitos que o senhorio conserva são todos os direitos que a lei lhe confere, e é de harmonia com os restantes artigos do Código Civil que há-de ser entendida a faculdade dada ao enfiteuta no art 898.º Qualquer artigo de lei em



que se concedam direitos ao senhorio directo, é resalvado pela restrição contida no final do art. 898.º.

Quando o senhorio directo conseguir a consolidação dos dois domínios, seja de que modo fôr, a hipoteca que onera o domínio útil acompanha o prédio, (art. 899.º). A consolidação porém não é compreendida na hipoteca anterior a ela (Cód. Civ. annot., 2.º vol., pág. 343; Comment. crit. expl. à lei hypoth., nota ao art. 95.º desta lei). É claro que o que acompanha o prédio na consolidação é só a hipoteca anterior que onera o domínio útil, e não uma hipoteca mais vantajosa; nem mesmo pode ser hipoteca que onere *todo* o domínio útil, não havendo sido consentida pelo senhorio directo, porque há uma parte no valôr dêste domínio que não poderia ser por ela abrangida: é o quinto do valôr correspondente ao fóro (art. 1.676.º).

Entre êste artigo e o artigo 898.º, não nos parece haver contradição, como já se afirmou na imprensa jurídica (Gaz. da Ass. dos Advog., 1.º ano, pág. 562), nem tão pouco o art. 1.676.º é uma duplicação desnecessária do art. 898.º, como também intende o Sr. MORAIS DE CARVALHO (apreciação philosophica, etc., págs. 109 e segs.). A faculdade concedida ao foreiro no art. 898.º não é outorgada de um modo absoluto e sem restrição alguma; ao contrário ela é limitada, segundo o final dêste artigo, por todos os direitos que a lei, em outros lugares, reconheça ao senhorio directo. Ora um dêesses direitos é certamente o de obrigar o foreiro a conservar isento da hipoteca o quinto do valôr correspondente ao fóro (art. 1.676.º). Logo, o art. 898.º não anula, antes resalva o disposto naquêle artigo.

Mas, por outro lado, também não há duplicação desnecessária. Primeiro: porque o art. 898.º refere-se exclusivamente a hipoteca constituída pelo foreiro, e assim devia ser, estando situado na sub-sccção que trata das hipotecas em geral; ao passo que o art. 1.676.º refere-se a qualquer encargo impôsto no prédio. Segundo: o art. 898.º não declara qual a parte do domínio útil que o foreiro pode sujeitar à hipoteca; o art. 1.676.º vem completá-lo nêste ponto (Direito, 2.º ano, págs. 392 e 393). Terceiro: por outro lado, o art. 898.º esclarece o art. 1.676.º enquanto proíbe ao foreiro constituir, sem consentimento do senhorio directo, hipoteca que não compreenda a totalidade do prédio emprazado. Pelo art. 1.676.º podia isso entrar em dúvida, porque diz apenas: «O foreiro pode hipotecar o *prédio*», etc.

Os ônus a que se refere êste artigo de certo podem ser impostos em parte do prazo, visto que a constituição dêles não importa alienação do prédio. A constituição do dote em favor de terceira pessoa é, como doação, compreendida pelo Código no art. 1.677.º. Dos restantes onus a que se refere o art. 949.º e que, por subsistentes para o futuro, o enfiteuta possa impôr no prédio, nenhum pode importar, como consequência, a alienação do mesmo prédio. Outro tanto não pode dizer-se da hipoteca; por isso querendo o Código impedir a alienação do prédio por parcelas sem consentimento do senhorio, necessitava de proibir a da hipoteca; por isso, querendo o Código impedir a alienação do prédio para consignar esta proibição, relativa só à hipoteca, era, não o art. 1.676.º que se refere a qualquer encargo, mas o art. 898.º, que é privativo das hipotecas. Assim nêste ponto o art. 1.676.º deve ser interpretado pelo citado art. 898.º. Naquêla a palavra — prédio — poderia tomar-se como significando apenas uma gleba do prazo, e igual dúvida oferecem os arts. 1.677.º e 1.678.º (Rev. de Leg. e de Jur., 13.º ano, pág. 359); e com quanto se diga que o regulamento de 28 de Abril de 1870 considera, no art. 106.º, § único, como *um só prédio* as diferentes glebas componentes da enfiteuse, é todavia certo que o termo — *prédios* — no art. 1.680.º do Código Civil designa o mesmo que glebas. Por outro lado a provisão do art. 1.662.º não bastava a levantar a dúvida que se oferecesse a respeito da venda e hipoteca parcial do prazo, pois que êste artigo trata expressamente apenas da herança e repartição do valor entre herdeiros. O que destroe tôda a hesitação a respeito da vontade do legislador nêsse ponto é o art. 898.º. É êste artigo que mostra que o art. 1.662.º deve estender-se aos casos de hipoteca, venda ou transmissão por qualquer fôrma do prédio aforado. Se o enfiteuta só pode, independentemente de consentimento, hipotecar a totalidade do prazo, não pode ser por outra razão, senão porque a lei proíbe a alienação parcial do prédio.

Compreende-se a razão porque o prazo não pode, sem consentimento do senhorio directo, repartir-se em diversos prazos com fóros distintos. Mas haverá quem diga que, se o foreiro pode à vontade deteriorar o prédio, enquanto conservar nêle o valôr do capital correspondente ao fôro e mais um quinto, (art. 1.672.º), com mais razão deve ser-lhe permitido alienar parte do prazo, uma vez que conserve em seu poder o equivalente daquêle valôr, respondendo em todo o caso pela totalidade do

canon, tanto mais que o senhorio tem de ser avisado a cada acto de transmissão onerosa, e pode assim ir conhecendo os desfalques que vão sofrendo os direitos do enfiteuta sôbre o prédio, a-fim-de lhes atalhar oportunamente. Não defendemos nêste ponto a coerência do Código, mas parece-nos que, pelo lado do direito constituído, não oferece dúvida que o foreiro não pode, sem autorização do senhorio, alienar parte do prazo; doutro modo não teria explicação a incidente restrictiva que se lê no art. 898.º do Código (Cód. Civil annot., 2.º vol., pág. 342; Rev. de Leg. e de Jur., 7.º ano, pág. 501, 13.º, pág. 358, 198).

Quando se apresente ao conservador do registo predial, como é frequente, alguma escritura de hipoteca especial constituída sôbre parte de um prazo, sem consentimento do senhorio directo, deve êle fazer o registo provisório dela, porque o registante tem no art. 159.º do regulamento o meio de fazer averbar aquêle registo definitivo, apresentando o consentimento posterior do senhorio, sem necessidade de recurso judicial (Sr. CRESPO, Comment. à leg. de reg. pred., pág. 27).

(CONTINUA)

*António Henriques da Silva*