

ALGUNS ASPECTOS DO ACTUAL DIREITO CAMBIÁRIO PORTUGUÊS

(Continuação)

PELO DR. F. J. AMARAL DE FIGUEIREDO

8. — *O endosso e a transmissão das garantias hipotecárias*

É assás banal hipotecarem-se prédios em garantia ao oportuno pagamento de letras.

Essas hipotecas têm de ser celebradas «por escritura ou auto público, se o valor» da letra «exceder a 1.000\$00» (Código Civil, art. 912.º, com a redacção quelhe foi dada pelo art. 1.º do decreto n.º 19.126, de 16 de Dezembro de 1930) e carecem de registo, a-fim-de surtirem efeitos para com terceiros (Código Civil, art. 951.º e Código de Registo Predial, de 4 de Julho de 1929, art. 274.º).

Por outro lado, como o «endosso transfere a propriedade da letra com tôdas as garantias... reais, que a asseguram» (Código Comercial, art. 301.º) e a lei só exige o registo do crédito hipotecário (Código Civil, arts. 888.º e 1.018.º), sem se preocupar com o facto dêle estar ou não feito a favor do exequente, tem-se entendido que não é imprescindível registar a transmissão operada pelo endosso (José Marques de Sá Carneiro, op. cit., pág. 133), visto que a «validade dos contratos não depende de formalidade alguma externa, salvo daquelas que são prescritas na lei para a prova dêles, ou que a lei por disposição especial, declara substanciais» (Código Civil, art. 686.º).

No entanto o registo da transmissão proporciona inegáveis vantagens.

Em primeiro lugar, quando se vê o mais elevado órgão judiciário português decidir que aos endossados não compete pronunciarem-se sobre as concordatas que os aceitantes de letras propoñham, por não aparecerem na escrita d'êles como seus credores, bizarra orientação, esta, com razão censurada pelas mais doudas revistas jurídicas («Revista dos Tribunais», Ano 51.º, pág. 347 e Ano 53.º, pág. 73; «Gazeta da Relação de Lisboa», Ano 49.º, págs. 89-90; «Revista de Justiça», Ano 20.º, pág. 37), é de recear que amanhã também se decida estarem os endossados inibidos de exercer os direitos hipotecários, se porventura pelo registo se não mostrar que a hipoteca para êles transitou, a-pesar-de haver julgados incompatíveis com semelhante critério («Gazeta da Relação de Lisboa», Ano 15.º, págs. 353-354).

Além disso o último endossado, que não faça registrar a transmissão da hipoteca, coloca-se à mercê de quem no registo figurar como beneficiário da letra: bem pode a pessoa, a favor da qual o ónus hipotecário esteja registado, mancomunar-se com o dono do prédio e mandá-lo concelar (Código Civil, art. 992.º); se o prédio for penhorado, só os credores hipotecários no registo inscritos serão citados, para na execução defenderem os seus interesses (Código de Processo Civil, art. 864.º); se algum futuro adquirente do prédio quiser expurgar a hipoteca, apenas terá de fazer citar as pessoas a favor de quem se provar, por certidão do conservador, que existe alguma inscrição hipotecária anterior ao registo da transmissão (Código de Processo Civil, art. 999.º), quer para impugnarem a verba que êle pretenda pagar (Código Civil, art. 938.º, n.º 3 e Código de Processo Civil, art. 1.002.º), quer para virem receber a importância da letra (Código Civil, art. 938.º, n.º 1 e Código de Processo Civil, art. 999.º) e o endossado, que não tenha feito registrar a hipoteca em seu nome, arriscar-se-á, por conseguinte, a ficar privado de reclamar contra a exigüidade da quantia oferecida ou a que outrém vá cobrar a letra, pois o expurgador não precisa de exigir que esta lhe seja entregue (Código Comercial, art. 320.º e L. Unif., art. 50.º), nem é obrigado cambiário e, por isso, não responde pela antecipação do pagamento (L. Unif., art. 40.º) nem lhe é defeso opôr, a qualquer dos beneficiários da letra (L. Unif., art. 17.º), a extinção da

hipoteca, motivada pela expurgação (Código Civil, art. 945.º e Código de Processo Civil, art. 999.º).

De resto, ainda que o novo possuidor do prédio pedisse a devolução da letra, facilmente o credor hipotecário inscrito forjaria, sem conhecimento dos beneficiários subseqüentes, uma letra revestida com tôdas as características designadas no registo da hipoteca.

O único processo, que o último endossado numa letra garantida por hipoteca tem, para eficazmente se precaver contra todos estes precalços, é promover, a seu favor, o registo do ónus hipotecário.

Mas como efectuá-lo?

Esse registo tem, evidentemente, de ser requerido ao conservador (Código de Registo Predial, art. 173.º), pelo próprio endossado, que nisso tem, como é óbvio, o mais legítimo interêsse (id., art. 174.º).

Bastar-lhe-á, porém, juntar ao requerimento a letra com o endosso ou terá de o ratificar por meio duma escritura?

Tudo depende da relação em que o art. 191.º do actual Código do Registo Predial (decreto n.º 17.070, de 4 de Julho de 1929) estiver, para com o art. 978.º do Código Civil: se aquele tiver ampliado êste, bastará exhibir a letra, porque o endosso é suficiente para demonstrar a transmissão da hipoteca (Código Comercial, art. 301.º); se entre os dois houver uma subordinação, do primeiro ao segundo, será indispensável a escritura, porque nenhum dos números do art. 978.º do Código Civil abrange as letras.

A norma que o citado art. 191.º hoje formula, foi metida, na legislação do registo predial, pelo art. 99.º do Regulamento de 20 de Janeiro de 1898.

Anteriormente vigoravam o art. 90.º do Regulamento de 28 de Abril de 1870, que, além da «cópia autêntica dos autos de arrematação dos bens da fazenda nacional», só admitia «a registo definitivo os títulos mencionados no art. 978.º do Código Civil» e o seu § único, que exceptuava as «servidões, foros, censos ou quinhões, constituídos antes da execução da lei de 1 de Julho de 1863», cujo registo podia ser efectuado «por qualquer dos modos declarados nos arts. 136.º a 138.º», conforme o art. 135.º do mesmo Regulamento dispunha.

O art. 99.º do apontado Regulamento de 1898 pela primeira vez determinou, em termos genéricos, que seriam «admissíveis a registo definitivo os documentos legais e suficientes para a prova dos actos cujo registo se» requeresse e esta supressão da referência ao art. 978.º do Código Civil manifestamente indica que foi intenção do legislador permitir que para o registo servissem outros documentos, além dos taxativamente especificados nesse artigo do Código, desde que satisfizessem todos os requisitos legais necessários para comprovarem o respectivo acto.

Nem se objecte que êsse diploma constituía um mero *regulamento* e, como tal, não podia alterar a *lei* fundamental, pois o poder executivo expediu-o no uso «da autorização concedida ao govêrno pelo n.º 6 do art. 32.º da lei de 3 de Setembro» de 1897, para «reorganizar... os serviços públicos dos diversos ministérios, e das suas dependências, em ordem a obter a... possível simplicidade... dos mesmos serviços», dentro da qual perfeitamente se enquadrava a simplificação que o aludido art. 99.º nos serviços do registo predial introduziu.

Ficou dêste modo ampliado o disposto no art. 978.º do Código Civil.

Posteriormente tem sido o registo predial freqüentemente remodelado, mas nunca se revogou essa inovação; os vários diplomas, desde então sôbre êle promulgados, quer sob a pomposa denominação de Códigos, quer sob o modesto e mais adequado nome de Regulamentos, sempre, pelo contrário, a têm mantido (decreto n.º 8.437, de 21 de Outubro de 1922, art. 82.º; decreto n.º 15.113, de 6 de Março de 1928, art. 205.º; decreto n.º 16.986, de 29 de Setembro de 1928, art. 191.º), e o ora vigente, no seu art. 191.º, em nada se afastou da sua esteira.

Nenhuma dúvida subsiste, portanto, de que os conservadores se devem contentar com o requerimento do endossado, acompanhado pela letra, para registarem a transmissão da hipoteca.

Muito para louvar, no entanto, seria, que os poderes públicos encarassem o problema e cobrissem com a irresistível fôrça da lei aquilo que em grande parte depende da boa vontade do intérprete.

Quem esbarrar com um conservador excessivamente escrupuloso, para o qual a lei haja de ser interpretada pelo lado mais

acanhado, difficilmente conseguirá effectuar o registo da hipoteca a seu favor, enquanto não confirmar a transmissão por meio duma escritura, embora tal minudência seja, na realidade, descabida.

A êste propósito já em 1921, para não ir mais longe, se lia, na derradeira edição da obra que o malogrado Prof. Marnoco e Souza dedicou às letras, às livranças e aos cheques : «não podemos deixar de notar a incoerência do legislador, que, admitindo a transmissão da hipoteca que assegure uma letra por meio do endosso dêste título, não procurou reformar a lei civil, em harmonia com uma tal disposição. Fazemos votos para que desapareça esta imperfeição, tornando harmónica as disposições do Código Civil com as do Commercial, a-fim-de se conseguir uma perfeita correspondência entre estas duas manifestações da vida jurídica» (Marnoco e Souza, loc. cit., págs. 434-435).

Vinte e um anos vão passados ; a reclamação atingiu, pois, a sua maioridade e neste intervalo nada menos de quatro vezes por completo se refundiu o registo predial (citados decretos n.ºs 8.437, 15.113, 15.986 e 17.070), isto, é claro, sem ter em conta as numerosíssimas reformas parciais, mais ou menos profundas, que no mesmo espaço de tempo o seu regime tem sofrido.

Entretanto aquelas palavras nunca encontraram eco nas instâncias officiais e a situação que as ditou inteiramente persiste !

Para pôr cõbro ao presente estado de coisas, urge que os poderes públicos adaptem a legislação hipotecária às necessidades impostas pela circulação das letras, sem olvidarem que o último endossado, quando a hipoteca esteja registada a seu favor, pode lesar os beneficiários anteriores, da mesma forma que estes o podem defraudar, a êle, se o seu nome não constar do registo.

O último endossado apenas não logrará forjar uma letra, com todos os elementos descritos no registo, se nisso não colaborarem os outros signatários.

Nestas circunstâncias todos os obstáculos ficariam removidos e cessariam todos os inconvenientes, desde que um diploma legislativo :

- 1.º — Exigisse, para o cancelamento da hipoteca, a apresentação da letra, munida da competente quitação passada ao obrigado cambiário cuja responsabili-

- lidade o prédio garantia ou a algum dos antecedentes ;
- 2.º — Reconhecesse que as letras são documentos suficientes para os respectivos beneficiários provarem os seus direitos às hipotecas que as assegurem ;
 - 3.º — Proibisse a execução do prédio ou a expurgação da hipoteca, enquanto não fôsem citados o credor inicialmente registado e todos aqueles que sucessivamente hajam ocupado a sua posição no registo.

O que se não deve é dispensar, para o cancelamento, a junção da letra, a-fim-de evitar que o último endossado, no registo inscrito, antes de vencida a letra se conclue com o obrigado cambiário cuja responsabilidade o prédio garantia, lhe faculte a extinção da hipoteca e em seguida endosse a letra a um terceiro, que no vencimento consiga cobrá-la de alguns dos obrigados interpelados entre aqueles dois, o qual, sem para isso haver contribuído, ficaria, assim, impedido de, na *acção de regresso* contra o devedor hipotecário intentada, fazer vingar o seu direito a ser reembolsado pelo valor do prédio, se êle nessa altura não pertencer ao demandado (Código Civil, art. 892.º) ou a sua preferência sôbre o produto da alienação do mesmo prédio, quando outros credores com êle concorram (id., art. 1.018.º).

(*Continua*)

Fausto José do Amaral Figueiredo