

IRRELEVÂNCIA DA ILEGITIMIDADE SUPERVENIENTE
DE UM DOS COMPROPRIETARIOS NA CONSTITUIÇÃO
DE ARRENDAMENTO POR DECISÃO JUDICIAL
PROFERIDA EM ACÇÃO DE EXECUÇÃO ESPECIFICA.
ANOTAÇÃO AO ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL
DE JUSTIÇA DE 15 DE ABRIL DE 1993

Pela Dr.^a Paula Costa e Silva

I. Âmbito da anotação

No seu acórdão de 15 de Abril de 1993 ⁽¹⁾ pronunciou-se o STJ pela invalidade de um arrendamento constituído por decisão judicial, proferida em acção declarativa de execução específica, na qual apenas interveio como **R.** no pedido reconvenicional um dos comproprietários.

No aresto ora em comentário, concluiu o STJ que este direito foi invalidamente constituído, padecendo de uma nulidade, sem, no entanto, qualificar de forma expressa o vício a esta subjacente.

Independentemente de todas as questões controversas que podem ser suscitadas pelo presente acórdão, limitaremos a nossa análise àquelas que nos pareceria primacial ter-se discutido.

E estas traduzem-se, por um lado, na qualificação da posição que a **A./comproprietária** ocupou na acção de execução específica do contrato-promessa e, por outro, na análise da aplicabilidade à decisão judicial do regime das nulidades de direito civil.

⁽¹⁾ Publicado nesta Revista, ano 53, I, 127-140.

Como veremos nas conclusões da presente anotação, da resolução destas duas questões poderia ter resultado uma solução para a situação controvertida diametralmente oposta àquela que o Supremo subscreveu.

Haverá, então, que começar por elencar os factos dados como provados com relevância directa para os problemas em análise.

II. Os factos

1.º Em data necessariamente anterior a 13.07.84, ⁽²⁾ corria entre Leonor Manoel (A.) e Maria Rosa e Duarte (RR.) acção declarativa na qual aquela requeria ao Tribunal que declarasse que os RR não tinham qualquer título legítimo de ocupação de determinada fracção autónoma de um imóvel. Estes, por sua vez, solicitavam, em reconvenção, que fosse declarado constituído contrato de arrendamento a seu favor, em cumprimento de contrato-promessa anteriormente celebrado com a A..

2.º Em 16 de Maio de 1984 a A., Leonor Manoel, doou a seus filhos João Renato e Jaime uma quota-parte do direito de propriedade sobre a fracção autónoma, que seria onerada pelo arrendamento, caso a acção referida em 1.º fosse julgada procedente.

3.º Em 13-07-84 é proferida sentença na acção descrita em 1.º sendo a A. condenada a ver constituído o direito de arrendamento a favor dos RR. a partir do dia 1.8.84.

4.º A decisão transitou em julgado em 4-10-84.

5.º O direito de arrendamento foi, assim, constituído por sentença.

6.º O direito de propriedade dos filhos da A. foi registado em 13-8-84.

III. A construção do Supremo

Perante estes factos, discutiu o Supremo se podia ser declarada a nulidade do arrendamento constituído por sentença profe-

⁽²⁾ A anterioridade resulta inelutavelmente da circunstância de ser esta a data do proferimento da decisão final.

rida em Julho de 1984, quando é certo que em Maio desse mesmo ano um dos sujeitos da relação processual alienara a terceiro parte do direito, que seria eventualmente atingido pelos efeitos do caso julgado.

Entendeu o Supremo que aquela nulidade podia ser efectivamente declarada, pois que o direito de propriedade não podia ter sido onerado apenas por um dos proprietários.

Dito de outra forma, *o Supremo defendeu, no presente acórdão, a atribuição de relevância substantiva à transmissão do direito de propriedade ocorrida na pendência de uma acção, em que aquele direito se deve considerar litigioso, sem, no entanto, atribuir a relevância processual àquela transmissão, que a lei lhe impõe que atribua.*

Enfermando o acórdão desta contradição de base, não poderá aceitar-se a sua conclusão: *a de que o direito de arrendamento, apesar de ter sido correctamente constituído por decisão definitiva e imutável, pode ser posto em causa, porque afinal o direito não foi bem constituído!*

Perante o embaraço desta conclusão, desvia-se no presente aresto a nossa atenção para a amplitude objectiva do caso julgado.

Entendeu o Supremo que não existe qualquer contradição entre duas decisões, se a primeira constituiu um direito de arrendamento e a segunda o considera invalidamente constituído com fundamento em determinada causa não atendida pelo primeiro tribunal.

Se esta conclusão está correcta sempre que entre a primeira e a segunda acção ocorreram factos que, só por si, possam alterar, por completo, o sentido da primeira decisão, ela já não pode subcrever-se nos casos em que todos os factos eventualmente relevantes para a segunda decisão são contemporâneos da primeira, nela podendo e devendo ter sido tomados em consideração.

Afirmar que, no caso em presença, não existe qualquer identidade de causas de pedir, já que na primeira a causa é o contrato-promessa e o seu incumprimento ⁽³⁾ e, na segunda, a causa é a nulidade de que resulta uma ilegitimidade, leva-nos a concluir que o

(3) Como é evidente, estamos a referir-nos ao pedido reconvençional.

Supremo aceitará que uma excepção material, não deduzida na acção, constitua objecto idóneo de uma acção autónoma, destinada ao seu conhecimento.

Mas, subscrever semelhante entendimento, significa negar a vigência do princípio da preclusão, entre nós expressamente afirmado pelo art. 489.º do Código de Processo Civil (4).

Em oposição ao anteriormente afirmado, poder-se-á dizer que, no caso em presença, não tinham as instâncias do primeiro processo possibilidade de conhecer da existência de um vício na constituição do direito, já que este não era de conhecimento officioso (5).

Mas sempre que um facto não pode ser conhecido pelo tribunal sem invocação expressa das partes (6), não deve permitir-se que elas o invoquem em acção subsequente à formação de um caso julgado, como forma de remediar à sua não dedução em tempo oportuno (7).

Se a parte não invocou o facto (no nosso caso, se a parte não deduziu o vício, que eventualmente afectaria a constituição do direito), das duas uma: ou a parte não alegou o facto por causa que lhe é directamente imputável (v.g. porque deixou passar o momento oportuno para a sua dedução), ou a parte não deduziu o facto por razões imputáveis a terceiro (8).

(4) Que, no caso em presença, tem aplicação directa, já que a A. Maria Leonor e R. no pedido reconvenional em que se pede a constituição do direito de arrendamento.

(5) Defender um conhecimento officioso da nulidade relativa consagrada no art. 1024.º/2 do Código Civil seria defraudar os interesses que o legislador visou proteger ao impedir que a qualquer «interessado» fosse lícito invocar o vício do contrato de arrendamento. A invocação deve ficar na disponibilidade daqueles que são directamente prejudicados pela oneração, ou seja, aqueles consortes que são estranhos ao contrato.

(6) Poder-se-ia perguntar se basta a invocação do facto ou se é ainda necessário que a parte dele retire algum corolário, levando a sua relevância directa para o processo através da dedução de uma pretensão. Sobre este problema, cfr. SCLOSSER, *Einverständliches Parteihandeln im Zivilprozeß* §5., Tubinga 1968.

(7) Note-se que não vimos defendendo uma preclusão de causas de pedir, posição que apenas seria legítima se o nosso sistema processual contivesse uma concepção de mera individualização do pedido. Neste caso, porque o tribunal teria o dever de testar todas as causas de pedir possíveis em face do pedido formulado pelo autor, uma vez a acção julgada improcedente mais nenhuma causa de pedir poderia reabrir a discussão.

(8) Como veremos, poderá ser esta a situação do caso vertente.

Na primeira hipótese, a parte nada pode fazer: a sua situação jurídica foi correctamente definida pelo tribunal tendo em atenção os dados de que este dispunha.

Na segunda situação, parece-nos que à parte lesada pelo terceiro assistirá o direito de se fazer indemnizar pelos prejuízos que lhe provoca uma decisão injusta.

Mas, tanto num como no outro caso, deve manter-se a decisão transitada em julgado.

Bastará considerar a insegurança jurídica que resulta de posição contrária ⁽⁹⁾, para que ela seja afastada.

IV. A sentença constitutiva enquanto acto processual

Uma das questões mais interessantes a discutir em torno deste acórdão respeita à determinação da natureza da decisão judicial constitutiva, podendo perguntar-se se se trata de um acto exclusivamente processual, de um acto com dupla natureza ou de um acto com natureza adjectiva, mas com efeitos materiais ⁽¹⁰⁾.

Parecendo pressentir alguma peculiaridade na conclusão de um contrato através de decisão judicial, o Supremo cita MICHELI quando este afirma que a sentença não traduz qualquer acto executivo.

Mas esta citação em nada ajudava à resolução do problema que o Supremo considerava. Ninguém discutia nos autos a natureza declarativa, executiva ou mista da acção de execução específica. Aquilo que estava em causa era, outrossim, a determinação da

⁽⁹⁾ A parte descontente com os resultados da primeira acção intentaria tantas acções quantas fossem necessárias até se convencer definitivamente de que a sua posição não faria vencimento.

⁽¹⁰⁾ Questão diversa seria a de determinar a eficácia do caso julgado formado sobre uma decisão constitutiva.

Na verdade, se há muito se afastou a concepção material do caso julgado (que não permite explicar o recurso extraordinário de revisão e que apenas justifica a validade e a autoridade das decisões injustas), preferindo-se, assim, uma concepção declarativa daquele efeito da decisão, nos casos em que a situação jurídica não pré-existe à intervenção do tribunal, torna-se necessário admitir que a sentença constitui o direito que a parte se arroga, assumindo, deste modo, natureza material.

natureza jurídica do acto declarativo, constitutivo do direito de arrendamento.

Só que este problema ficou em aberto!

O Supremo tratou a decisão judicial constitutiva do «contrato» de arrendamento como se de uma normal declaração de vontade de uma parte se tratasse. Alude à nulidade do contrato de arrendamento constituído por decisão como se estivesse em causa um contrato celebrado entre sujeitos de direito privado.

E porque o fez, aceitou a sua destruição com fundamento em nulidade, que, como vimos, não tratou enquanto excepção peremptória, que devia ter sido deduzida pela A., R. no pedido reconvenicional, mas como causa de pedir válida de uma acção autónoma posterior.

Assim, o Supremo aceitou implicitamente que os actos processuais se encontram sujeitos ao regime das nulidades de direito material. Estas são invocáveis a todo o tempo, permitindo, deste modo, a “destruição” do negócio jurídico.

Ora, semelhante entendimento não pode ser subscrito.

É pacífico na doutrina ⁽¹¹⁾ que os actos processuais ⁽¹²⁾ não estão sujeitos a destruição, excepto nos casos expressamente admitidos na lei processual. E estes casos são todos eles reconduzíveis a vícios processuais, ou, mais correctamente, a vícios de forma. ⁽¹³⁾

Aquilo que o Supremo pretende, ao permitir a invocação posterior da nulidade decorrente da falta de legitimidade da A., é a correcção do conteúdo da primeira decisão, daquela que declara o direito de arrendamento constituído. Ou seja, pôs em causa o princípio do caso julgado. ⁽¹⁴⁾

⁽¹¹⁾ Cfr., por todos, ROSENBERG/SCHWAB/GOTTWALD, *Zivilproze* Brocht Munique 1993, 339-334; BAUMAGÄRTEL, *Zivilproze* *ßhandlung einer Partei*, Berlin/Francoforte 1957.

⁽¹²⁾ Quer se trate de actos das partes, quer de actos do Tribunal.

⁽¹³⁾ Na medida em que se aceite que os actos processuais estão sujeitos a uma forma, no sentido de partes de um elemento, que compõe, juntamente com múltiplos outros, o todo, que é o processo.

⁽¹⁴⁾ Sobre a problemática da intangibilidade do caso julgado, pronunciou-se recentemente PAULO OTERO, *Ensaio sobre o caso julgado inconstitucional*, Lisboa 1993. Este autor aceita a imutabilidade do conteúdo da decisão transitada, excepto em situações de desconformidade constitucional directa da sentença.

Só que tal correcção não quadra na figura da nulidade do acto processual, mas sim na da revisão do seu conteúdo. Acontece, porém, que esta revisão não pode operar através de uma nova acção, mas apenas em via de recurso.

Mas, como veremos seguidamente, no caso em presença, a existência de uma transmissão de parte do direito de propriedade deveria ter sido tratada em sede de legitimidade da A. Maria Leonor na instância em que vem a ser constituído o direito de arrendamento, permitindo, deste modo, uma solução compatível, quer com o regime de dedução de excepções em acção declarativa, quer com a imutabilidade da primeira decisão transitada em julgado.

V. Solução proposta

Ao enunciarmos os vários factos dados como provados na presente acção, verificámos que, cronologicamente, foi primeiramente instaurada uma acção, na qual se torna pendente o pedido de execução específica de um contrato-promessa a partir do momento em que os **RR.** deduzem o pedido reconventional.

Em momento posterior, foram alienados pela parte activa duas quotas do direito de propriedade, que seria onerado pelo direito de arrendamento.

Em terceiro lugar, foi proferida uma decisão favorável aos **RR./reconvintes**, declarando constituído o direito de arrendamento.

Desta factuality resulta claro que se verificou uma perda parcial de legitimidade de um dos sujeitos da relação adjectiva na sequência da transmissão de parte do direito a onerar com a eventual procedência da acção. Mais se verifica que esta aquisição do direito litigioso tem lugar na pendência da acção declarativa.

Perante estas circunstâncias, cumpre perguntar se, ao caso vertente, não deveria ter sido aplicado o mecanismo previsto no art. 271.º do Código de Processo Civil.

VI. O art. 271.º do Código de Processo Civil

Dispõe o art. 271.º do Código de Processo Civil que ocorrendo na pendência da acção uma transmissão do direito litigioso

o transmitente continuará necessariamente a litigar enquanto não for substituído pelo adquirente. Esta substituição, que é facultativa, operar-se-á mediante a dedução e o julgamento do incidente de habitação, regulado no art. 376.º do mesmo Código.

As grandes vantagens do regime instituído pelo art. 271.º do Código de Processo Civil são as seguintes:

1.ª Perpetuando o legislador a legitimidade do alienante, a acção não se suspende enquanto o adquirente se não habilitar.

2.ª A atribuição de legitimidade substitutiva ao alienante impede que a acção seja declarada inadmissível por falta superveniente de um pressuposto processual subjectivo.

3.ª O não proferimento de uma decisão absolutória formal impede que se inutilizem todos os actos processuais praticados até ao momento da transmissão, com enormes vantagens para a parte estranha a este facto jurídico e para o tribunal.

4.ª Com efeito, o sujeito processual estranho à transmissão seria lesado se, com qualquer transmissão, se operasse uma absolvição da instância. Não só porque se veria necessariamente sujeito a tantas acções quantas as transmissões, que as sucessivas partes processuais entendessem celebrar, como ainda porque, através da transmissão com absolvição da instância, seria possível lançar mão dos negócios translativos para impedir uma decisão sobre o mérito, que a parte transmitente presume lhe venha a ser desfavorável.

5.ª O mecanismo do art. 271.º do Código de Processo Civil impede, assim, que os resultados processuais sejam manipulados pelas partes.

6.ª O art. 271.º possibilita, ainda, uma protecção dos tribunais, na medida em que estes não terão de pronunciar-se tantas vezes sobre determinado pedido quantas as transmissões de direito ou coisas litigiosas, que eventualmente ocorram durante a acção.

A situação dos presentes autos mostra mesmo como é necessário recorrer ao mecanismo contido no art. 271.º do Código de Processo Civil para que se evite uma manipulação dos resultados do processo.

Com efeito, entre a data da transmissão (16 de Maio) e a data do proferimento da decisão final (13 de Julho) medearam menos de dois meses. Ora, atendendo ao período de tempo que normalmente decorre entre a termo da fase de instrução do processo e o proferi-

mento da sentença final, é de presumir que a transmissão de parte do direito a onerar pelos efeitos do caso julgado tenha tido lugar após a produção d eprova.

E, neste momento, a **A.**, **R.** no pedido reconvenicional, certamente anteviu (desde logo através das respostas aos quesitos) qual seria o desfecho da acção: tudo indicaria que este lhe seria desfavorável.

Terá pensado como poderia impedir que estes resultados afectassem irremediavelmente o seu direito de propriedade, a onerar pelo arrendamento.

Processualmente, nada havia a fazer. Desistir da instância não significaria pôr termo à acção. Desistir do pedido, significaria negar a sua pretensão à declaração de inexistência de título legítimo de ocupação da fracção autónoma a favor dos **RR.**

Entendeu restar-lhe uma alternativa: criar uma ilegitimidade superveniente, alienando a terceiro parte do direito controvertido ⁽¹⁵⁾. Assim, quando a sentença fosse proferida, o «contrato de arrendamento» constituído por sentença seria oponível à **A.**: não havia como afastar este resultado.

Mas, pensava-se, aquele «contrato» não afectaria os restantes comproprietários: estes, não sendo partes da acção declarativa, não podiam ser afectados pela decisão. Mais, não tendo sido partes na acção em que o tribunal declara constituído o direito, tinham possibilidade de operar, se não uma destruição, pelo menos uma inutilização dos efeitos da decisão (constituição do direito de arrendamento) através de nova acção, em que deduzissem a invalidade do «contrato de arrendamento» consagrada no art. 1024.º do Código Civil.

Esta solução, que denotaria um comportamento manifestamente reprovável da parte de quem pensa poder manipular a amplitude subjectiva dos efeitos da sentença através da celebração de negócios jurídicos translativos, tem ainda uma consequência verdadeiramente absurda em sede de contradição de julgados. Se não, vejamos.

⁽¹⁵⁾ Veremos, mais adiante, que o direito da **A.** deve ser considerado controvertido, apesar de a acção não ter directamente por objecto a titularidade do direito de propriedade.

Na primeira acção, em que foi parte Maria Leonor, o direito de arrendamento é considerado validamente constituído.

Na segunda acção, em que a A. daquela instância deduz incidente de intervenção principal ⁽¹⁶⁾, vem a declarar-se que o «contrato» celebrado «por decisão judicial», é nulo por falta de legitimidade da A. na primeira demanda.

Se a tentativa de redefinição do objecto do processo nunca poderia considerar-se legítima em face da interveniente (perante ela, o contrato foi constituído por decisão transitada em julgado), parece-nos que a decisão que venha a declarar o contrato nulo, por falta de legitimidade da A. na primeira acção, não produzirá efeitos relativamente a esta parte. Para ela, a decisão vinculante, é a primeira.

Se assim é, o que à luz do art. 675.º do Código de Processo Civil resulta claro, o contrato deve entender-se válido no que respeita à interveniente de acordo com a decisão proferida na primeira acção, e inválido quanto aos restantes intervenientes, de acordo com a decisão do Supremo.

Pergunta-se: como será possível assegurar o efeito útil das duas decisões, declarando uma que determinado contrato é válido e a segunda que o contrato é inválido? Deverão os **RR.** desocupar o imóvel, se tal lhes for requerido pelos comproprietários, que não foram partes da primeira acção, podendo, simultaneamente, permanecer no mesmo imóvel, pois que, relativamente à A. do primeiro processo, têm título válido de ocupação?

Se nos encontrássemos perante uma situação de compropriedade originária (constituída antes da propositura da primeira acção), em face do art. 1024.º do Código Civil não teríamos dúvidas que todos os comproprietários deveriam ser partes a partir do momento em que se discute a oneração do direito de propriedade. Estaríamos perante um caso de litisconsórcio necessário legal ⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁶⁾ Presumimos que nos termos do art. 351.º/a) do Código de Processo Civil.

⁽¹⁷⁾ Mesmo que o art. 1024.º do Código Civil não considerasse explicitamente a intervenção de todos os consortes condição de validade do contrato de arrendamento, impondo-se esta solução face ao disposto no art. 892.º do mesmo Código, chegar-se-ia, ainda assim, à exigência de litisconsórcio necessário, que seria natural, para a acção de execução específica de um contrato-promessa de arrendamento.

Se assim não se entendesse, chegar-se-ia a uma situação de facto verdadeiramente insolúvel: se apenas alguns comproprietários fossem partes numa primeira acção e os restantes fossem partes numa segunda ou terceira acção ⁽¹⁸⁾ e se as decisões tivessem conteúdos antagónicos, o contrato seria válido para uns e inválido para outros. ⁽¹⁹⁾

Por todas as razões anteriormente enunciadas, entendemos que a solução encontrada pelo Supremo para o caso dos autos, não pode ser correcta.

Propusemos a sua resolução por intermédio do art. 271.º do Código de Processo Civil. Vejamos, então, se esta norma é aplicável ao caso vertente.

VII. O art. 271.º e a situação submetida à apreciação do Supremo

No caso dos presentes autos, a aplicação do art. 271.º poderá levantar três problemas distintos, a saber:

1.º Discutindo-se na acção a procedência do pedido de execução específica, haverá que determinar se o direito de propriedade era litigioso.

2.º Pelo curtíssimo espaço de tempo que decorreu entre a constituição da compropriedade e o proferimento da decisão, é de presumir que os autos estivessem já conclusos ao juiz no momento em que a A. doou uma quota do direito de propriedade a cada um de seus filhos.

⁽¹⁸⁾ Seriam possíveis tantas acções quantos os conjuntos de partes que se conseguissem constituir.

⁽¹⁹⁾ Apesar de se aceitar que constitua função primordial do caso julgado tutelar a segurança jurídica e não obter a harmonização de todas as situações jurídicas, que possam encontrar-se, de algum modo, relacionadas entre si, não podem aceitar-se interpretações do art. 28.º do Código de Processo Civil que levem a resultados como aqueles que vimos enunciando no texto.

3.º Haverá que considerar os efeitos derivados do registo, na medida em que a constituição da compropriedade se encontra sujeita a inscrição.

Comecemos pela primeira questão.

1. *Determinação do direito litigioso na acção de execução específica do contrato-promessa de arrendamento*

Pode perguntar-se se numa acção em que se visa a constituição de um direito de arrendamento o direito de propriedade é litigioso.

A resposta a esta questão dependerá, no fundo, de saber quem tem legitimidade para dar determinado imóvel de arrendamento.

Com efeito, o art. 271.º/1 do Código de Processo Civil estabelece uma relação directa entre a transmissão do direito litigioso e a perda de legitimidade da parte transmitente. Assim, é de concluir que uma situação jurídica é litigiosa sempre que da sua titularidade resulte a legitimidade directa para a acção, por aplicação dos critérios constantes do art. 26.º daquele diploma legal.

Ora, no caso dos autos, quando a **A.** pretende discutir a inexistência de título legítimo de ocupação do imóvel pelos **RR.**, o seu direito de propriedade adquire imediatamente a característica da litigiosidade, na medida em que é na qualidade de proprietária única que ela se encontra na acção. É porque a **A.** invoca a sua qualidade de proprietária do imóvel que ela se arroga a pretensão da respectiva desocupação pelos **RR.**

A situação não se modifica com a dedução do pedido reconvenicional. Se bem que este se destine à celebração coerciva de um contrato, este contrato apenas poderá ser celebrado pela parte que, cumulativamente, nele se tenha obrigado a outorgar e que seja o sujeito com legitimidade material para onerar o direito de propriedade. No caso vertente, a **A.**⁽²⁰⁾.

(20) Salvos os casos de coexistência de direitos reais menores com o direito de raiz.

Deste modo, e quanto ao direito que deva considerar-se litigioso na presente acção, podemos concluir que este é o direito de propriedade, com base no qual a **A.** se arroga a sua pretensão.

2. A data da transmissão e o momento do proferimento da decisão final na acção de execução específica

O segundo problema que a aplicação do art. 271.º do Código de Processo Civil poderia levantar no caso dos presentes autos respeitava às datas em que, por um lado, a **A.** transmite parte do direito litigioso a terceiro e, por outro, em que é proferida a decisão final.

Com efeito, e se bem que não possamos afirmar peremptoriamente que a transmissão teve lugar após a conclusão dos autos ao juiz a fim de ser lavrada a sentença ⁽²¹⁾, atendendo ao período que normalmente decorre entre o termo da fase de instrução e o momento do proferimento da decisão final, tudo indica que os autos estivessem já conclusos na data da constituição da propriedade.

Se a transmissão tiver ocorrido antes do termo da instrução, ela podia ter sido levada ao conhecimento do tribunal, procedendo-se, se os comproprietários assim o entendessem, à respectiva habilitação, com aplicação de todo o regime previsto no art. 271.º do Código de Processo Civil.

Mas, se a supor que a transmissão teve lugar após a conclusão dos autos ao juiz, ela não podia, de facto, ter sido levada ao conhecimento do tribunal. Mais: ela não poderia ter sido deduzida enquanto excepção dilatória (perda parcial de legitimidade) no processo que após a **A.** aos **RR./reconvintes**.

Só que desta impossibilidade de conhecimento da «excepção» durante a acção de execução específica não resulta, como é evidente, a possibilidade da sua dedução em processo autónomo posterior.

(21) Não constam elementos do acórdão do Supremo relativos à data em que foi encerrada a instrução.

Com efeito, se aquilo que o legislador visa é proteger a parte processual estranha à transmissão, quer ao impor uma continuação do processo com o transmitente, sempre que a transmissão tem lugar durante o processo, e uma vinculação necessária do transmissário aos efeitos da decisão, quando a transmissão tem lugar após a formação de caso julgado⁽²²⁾, nenhum sentido faria que aquela parte não gozasse de protecção quando a transmissão tem lugar entre o momento da conclusão dos autos ao juiz e a formação de caso julgado.

Se é evidente que estas transmissões não podem ter relevância no sentido de implicarem uma absolvição da instância ou uma destruição dos resultados processuais até então conseguidos, atribuindo o legislador compulsivamente legitimamente substitutiva ao alienante.

E isto porque, se a transmissão tem relevância, esta não se reflecte sobre a parte a ela estranha, que nada pode fazer para evitar ou mesmo tomar conhecimento deste facto jurídico. Para ela, e independentemente de quem venha a ser o titular do direito material afectado pela decisão, a sua situação jurídica está definida.

Se o transmissário verificar que o seu direito está onerado com uma situação jurídica, de que o transmitente lhe não dera conhecimento, então está na sua mão reagir contra o alienante. Mas a posição da parte estranha à transmissão tem que ter-se por inatacável.

E esta conclusão é necessária se atendermos à circunstância de que a transmissão não afecta o conteúdo do direito litigioso. Quer este estivesse na titularidade exclusiva da A., quer tivesse sido parcialmente transmitido aos seus filhos, o que é certo é que este direito sempre seria onerado com o arrendamento decretado judicialmente.

A única questão que se poderá levantar respeita ao título que levou à constituição do direito de arrendamento. Este tem natureza contratual. Foi porque a a. celebrou um contrato-promessa de

⁽²²⁾ Vide art. 498.º/2 do Código de Processo Civil, que nos diz que o transmissário se encontra na posição jurídica do transmitente.

arrendamento com os **RR.** que estes tiveram doreito à constituição coerciva de determinada situação jurídica.

Ora, não conferido o art. 1057.º do Código Civil protecção ao promitente-locatário, pois não vincula terceiros ao contrato-promessa de locação celebrado em momento anterior à aquisição do direito por estes últimos, não poderão onerar-se os comproprietários com os efeitos da acção de execução específica, mais concretamente, com a constituição do direito de arrendamento.

Nesta sequência afirma o Supremo que, atendendo a que a doação teve lugar antes de proferida a decisão final, ou seja, antes que o direito de locação dos **RR.** fosse constituído por decisão judicial, não podem considerar-se os comproprietários vinculados a reconhecer aquele direito de arrendamento.

Aqui haverá que considerar os efeitos decorrentes do registo, se registo existiu nos presentes autos.

3. A data da doação e do respectivo registo. A data da decisão

No caso dos presentes autos, a doação é feita pela **A.** aos terceiros em 16 de Maio de 1984. Esta doação é registada em 13 de Agosto de 1984.

Quanto à sentença, esta é proferida em 13-07-84, declarando-se o direito de arrendamento constituído em 1 de Agosto do mesmo ano.

De acordo com a tese do Supremo, porque a doação produz os seus efeitos na data da celebração do contrato e não da data do respectivo registo, este facto é imediatamente oponível aos **RR.**, que assim vêm surgir uma nulidade superveniente do contrato.

Mas se o Supremo entende que a doação produz imediatamente efeitos na data da sua celebração, então concluirá que ela tem lugar na pendência da acção, em que se conhece do pedido de execução específica. E se assim é, então os efeitos desta acção, de facto, oponíveis aos comproprietários que nela não intervieram, pois que a lei atribui legitimidade substitutiva à **A.** doadora.

E mais. Os comproprietários, que não foram partes na acção, apenas poderiam ter visto paralisados contra si os efeitos da deci-

são se tivessem procedido ao registo da doação antes de se ter procedido a qualquer registo na acção (23). Mas apenas procedem ao registo da doação em momento posterior ao proferimento da decisão final.

Deste modo, são-lhes directamente oponíveis os efeitos da acção, que julga constituído o direito do arrendamento.

VIII. Conclusão

Por tudo quanto antecede não poderá aceitar-se como boa a solução do Supremo. Razão tinham os **RR.** ao pretenderem que o contrato de arrendamento fosse mantido, pois que os **AA.** estavam obrigados a reconhecê-lo. Só que o não estavam enquanto terceiros relativamente ao contrato-promessa de arrendamento, mas enquanto partes meramente materiais, de acordo com o regime constante do art. 271.º do Código de Processo Civil.

(23) Tudo leva a crer que tal registo não tenha tido lugar. Porque, se ele tivesse sido realizado, o contrato de arrendamento ter-se-ia por celebrado a partir da data do registo do pedido reconvençional e não apenas na data da decisão; cfr. arts. 6.º/1a), 92.º/1a), 101.º/2b).

E este pedido poderia, de facto, ter sido registado. Com efeito, o art. 3.º do Código de Registo Predial não pode ser interpretado literalmente: onde está «acção» dever-se-á ler «reconvenção», se for através deste articulado que se deduz uma pretensão, cuja procedência implique a produção de um evento sujeito a registo.

Por outro lado, não deve argumentar-se contra a possibilidade de registo da acção de execução específica de um contrat-promessa de arrendamento com o disposto no art. 2.º/1f) daquele diploma legal. Na verdade, através do registo da acção não se pretende atribuir eficácia real a uma promessa de oneração, mas uma oponibilidade à decisão judicial a proferir.