

## COMPRAVENTA JUDICIAL. ERROR. COMPARECENCIA. CESACIÓN DE CONDOMINIO

### Resumen

*Omisión de parte en la comparecencia de escritura procesal.*

Informes: Civil y Procesal

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

1. Por escritura de 29.10.1947, DR, casado en segundas nupcias con EG, y otros adquirieron por título compraventa y modo tradición el entonces padrón rural ..., ubicado en ..., con una superficie de 21 hectáreas y 6.098 metros, correspondiéndole a DR la cantidad de 1 hectárea de dicho padrón.

2. Por escritura de 29.3.1990, DR, casado en segundas nupcias con EG, vendió por título compraventa y modo tradición a JR la hectárea de la que era titular.

3. El 20.8.1990 se presenta ante el Juzgado Letrado en lo Civil de ... Turno, en autos caratulados «JR c/FE y otros. Cesación de condominio» (ficha .../1990), el Sr. JR, en su carácter de actor condómino del padrón rural ... (con superficie de 21 ha y 6.098 m), ubicado en ..., e interpone demanda de cesación de condominio de origen contractual sobre el referido padrón, solicitando la cesación de condominio existente sobre él por tratarse de un bien inmueble que no admite cómoda división entre los demás condóminos (art. 370 CGP).

4. Por auto de 22.8.1990 se decretó la cesación de condominio relativo al inmueble y se dispuso su venta en subasta pública sobre la base de la tasación, con citación de excepciones a los demandados emplazados por edictos a estar a derecho en un plazo de noventa días, bajo apercibimiento de designar defensor de oficio.

5. Se hace el emplazamiento por edictos a todos los condóminos demandados por el término de los noventa días y se efectúan las correspondientes publicaciones (art. 89 CGP). Se emplaza a todos los condóminos otorgantes de la escritura de compraventa de 29.10.1947 y a sus sucesores a título universal o singular —condóminos derivados, indeterminados o inciertos— en virtud de que se desconoce la identidad de varios de ellos (art. 127.2 CGP).

6. Como resultado del emplazamiento por edictos, algunos condóminos comparecieron en tiempo y forma en el expediente e interpusieron

excepciones, las que fueron contestadas y posteriormente desestimadas por sentencia definitiva. Otros no se presentaron en tiempo y forma a oponer excepciones en la etapa de conocimiento, por lo que se les designó defensor de oficio.

7. Todo el proceso contó con la presencia del Ministerio Público.

8. Cumplidas las formalidades de estilo, una vez efectuado el remate, resultó mejor postor el Sr. JM. El decreto de remate y la resolución que aprobó el remate quedaron firmes, sin ser oportunamente impugnadas.

9. Los condóminos que no comparecieron en el expediente a interponer excepciones en tiempo y forma lo hicieron en la etapa final de liquidación del crédito, posterior al remate del bien, y solicitaron diversas órdenes de pago.

10. Por escritura pública autorizada el 27.5.1998, la jueza letrada de primera instancia en lo civil de ... turno, en cumplimiento de lo actuado en el expediente caratulado «LT c/FE y otros. Cesación de condominio»<sup>52</sup> (ficha .../1990), otorgó la compraventa judicial con relación al padrón rural a favor de JM.

11. Previo estudio de títulos, de la compulsa de la referida escritura judicial surge que en la comparecencia se omitió incluir a algunos condóminos.

## CONSULTA

Se consulta acerca de si la omisión en la comparecencia de algunos condóminos en la compraventa judicial de 27.5.1998, relacionada en el numeral 10 que antecede, tiene consecuencias desde el punto de vista jurídico y si dicha omisión afecta su validez y eficacia con relación al adquirente y sus sucesores a cualquier título.

En 2011, C S.A. compró a los herederos de JM 14 hectáreas y 4.196 metros del total de las 21 hectáreas con 6.098 metros que tenía el entonces padrón rural objeto de la consulta.

Actualmente, las 14 hectáreas y 4.196 metros están empadronadas con el número ... En el terreno, C S.A. está desarrollando un fraccionamiento de propiedad horizontal (ley 17292), para lo cual se fraccionó en veintiséis lotes de 4.000 metros cuadrados en promedio cada uno.

La consultante es hoy asesora de C S.A., dueña del fraccionamiento que comercializará los 26 lotes que lo conforman.

52 El cambio de autos caratulados corresponde a que JR vendió la hectárea de la que era titular a LT.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

### 1. **Proceso monitorio de cesación de condominio; emplazamiento de personas inciertas e indeterminadas; cosa juzgada**

A efectos de determinar si la omisión de algunos condóminos en la comparecencia de la compraventa judicial referida afecta su validez y eficacia, entendemos procedente analizar en primer lugar cómo se desarrolló el proceso monitorio de cesación de condominio relacionado, con especial atención en el emplazamiento por edictos, y el carácter de cosa juzgada de todas las resoluciones judiciales dictadas en dicho proceso.

El proceso de cesación de condominio de origen contractual es un proceso de estructura monitoria (art. 370 CGP).

La parte demandada en el proceso monitorio de cesación de condominio que nos comprende estuvo conformada por dos clases de condóminos, a saber: *a*) condóminos originarios, conocidos por el actor por tratarse de los compradores (parte compradora) de la escritura de compraventa de 1947, y *b*) condóminos derivados, personas inciertas e indeterminadas no conocidas por el actor (sucesores a título universal o singular de los condóminos originarios).

En cuanto a los condóminos originarios, como dijimos, se trata de todos los compradores de la escritura de compraventa de 29.10.1947, en la cual el padre del actor, DR, junto con otros, adquirieron la totalidad del padrón rural relacionado. Según surge de dicha escritura, adquirió una hectárea de dicho padrón.

Luego, en 1990, cuando el actor JR adquiere de su padre DR la hectárea de la que era titular, desconocía quiénes serían los condóminos derivados del padrón, es decir, los sucesores a título universal o singular de los condóminos originarios de la escritura de 1947. Es por esta razón que el propio actor solicita el emplazamiento por edictos a todos los condóminos originarios (1947) «y a sus sucesores a título universal o singular».

El emplazamiento se hizo cumpliendo con la formalidad (edictos, publicaciones) y en el plazo (noventa días) requeridos por la ley (arts. 127.2 y 84 CGP).

Como resultado de dicho emplazamiento surge que comparecieron en tiempo y forma a interponer excepciones en la etapa de conocimiento algunos condóminos originarios y condóminos derivados (estos últimos, sucesores a título universal o singular de los condóminos originarios). Asimismo, aquellos condóminos originarios y derivados que no comparecieron en tiempo y forma a interponer excepciones en la etapa de conocimiento del proceso lo hicieron en diferentes comparecencias (en la etapa de liquidación, posterior al remate), solicitando las órdenes de pago correspondientes en virtud de sus créditos como condóminos del padrón referido.

Es de destacar que a los condóminos que no comparecieron en la etapa de conocimiento del proceso a interponer excepciones se les designó un defensor de oficio, quien aceptó el cargo, controló la regularidad de las diferentes etapas del proceso y tuvo la oportunidad de plantear las defensas y recursos pertinentes en defensa de los intereses de sus representados, así como verificar y asegurar que sus representados hubieran sido bien emplazados de acuerdo a la ley (edictos).

En definitiva, por haber personas inciertas e indeterminadas en la parte demandada —sucesores de los condóminos originarios—, el emplazamiento por edictos (art. 127.2) es la vía procesal correcta para cumplir con el emplazamiento, lo que así se hizo, respetando la forma establecida por la ley (publicaciones, art. 84 CGP) y por el tiempo debido (noventa días), razón por la cual no nos merece mayores comentarios al respecto.

Como dijimos, el proceso de cesación de condominio es un proceso de estructura monitoria. Todas las resoluciones dictadas en el transcurso del proceso tienen el carácter de ejecutoriadas, quedaron firmes y con eficacia de cosa juzgada. La sentencia inicial que decretó la cesación del condominio, la sentencia que desestima las excepciones opuestas por los demandados, la sentencia que desestima la demanda incidental de nulidad, la que decreto el remate, la que aprobó el remate y la que dispuso escriturar el padrón al mejor postor, todas ellas tienen carácter de sentencia firme, es decir, adquirieron la eficacia de cosa juzgada. Cabe aclarar en ese sentido que la eficacia de cosa juzgada comprende no solo las sentencias definitivas —en el caso, la providencia inicial que decretó la cesación de condominio y la sentencia que desestimó las excepciones—, sino también las sentencias interlocutorias —en el caso, la que desestimó la demanda incidental de nulidad, la que decretó el remate, la que aprobó el remate y la que dispuso escriturar el padrón al mejor postor—, de acuerdo con lo previsto en el artículo 215 del Código General del Proceso.

Es de destacar que las sentencias dictadas en el proceso de cesación de condominio no admiten ser revisadas en juicio ordinario posterior, ya que el artículo 361 del Código General del Proceso, que consagra el juicio ordinario posterior al proceso ejecutivo, no se encuentra comprendido en la remisión del artículo 363 del mismo código, referida a otros procesos monitorios entre los que se encuentra el que nos ocupa.

Eventualmente, las sentencias definitivas pasadas en autoridad de cosa juzgada pudieron haber sido impugnadas mediante el *recurso extraordinario de revisión*, el cual prevee hasta un plazo de tres años desde que las sentencias quedaron firmes (cosa juzgada) para interponerlo (art. 285 CGP). En el caso que nos comprende, ni partes (condóminos) ni terceros se presentaron a interponer dicho recurso, y su referido plazo legal precluyó con exceso. Cabe agregar que el plazo para la interposición del recurso de revisión, que actualmente y a partir de la reforma introducida por la ley 19090 es el referido de tres años, era de un año al momento en que concluyó el proceso de cesación de condominio que nos ocupa.

Sin perjuicio de ello, en este proceso existió la particularidad de que el emplazamiento se hizo por edictos, por haber personas inciertas e indeterminadas en la parte demandada (condóminos derivados, sucesores de los condóminos originarios). En este caso es de recibo lo estipulado en el artículo 221 del Código General del Proceso, el cual establece:

En los procesos en que hayan sido emplazadas como demandadas personas indeterminadas o inciertas, la sentencia surtirá efecto en relación a todas las personas comprendidas en el emplazamiento, salvo que se compruebe en el mismo proceso o en otro que su identidad era conocida por alguna de las partes, *y sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe* [el destacado nos pertenece].

El tercero de buena fe, en este caso, es el mejor postor, JM, quien adquirió los derechos en una subasta pública como resultado de un proceso monitorio que cumplió todas las etapas y formalidades establecidas por la ley, y quien luego escrituró el padrón a su nombre el 27.5.1998, con inscripción de dicha compraventa en el Registro el 28.5.1998 (oponibilidad frente a terceros).

Desde la fecha de inscripción de la compraventa judicial en el Registro y hasta el día de hoy —pasados casi diecinueve años—, ningún condómino o tercera persona se presentó en el expediente judicial a acreditar el conocimiento de la identidad de los demandados por parte del actor ni a impugnar la validez y eficacia de la adquisición del inmueble rematado por parte del mejor postor. Y como veremos, ha caducado en exceso el plazo para cualquier eventual impugnación fundada en alegada indefensión y solo puede reclamarse mediante el recurso de revisión (arts. 221 y 285 CGP).

Asimismo, ningún condómino ni tercera persona, desde la fecha de inscripción de la compraventa judicial y hasta el día de hoy —diecinueve años más tarde—, inició algún otro proceso cuya pretensión haya sido la de acreditar el conocimiento de la identidad de los demandados por parte del actor o cuestionar la validez y eficacia de lo resuelto en el proceso de cesación de condominio relacionado.

Confirma más aún nuestra posición acerca de la firmeza y eficacia de todas y cada una de las sentencias dictadas durante todo el transcurso del proceso de cesación de condominio la modificación que tuvo el artículo 221 del Código General del Proceso, en la redacción dada por la ley 19090, que hace referencia al recurso de revisión:

En los procesos en que hayan sido emplazadas como demandadas personas indeterminadas o inciertas, la sentencia surtirá efecto en relación a todas las personas comprendidas en el emplazamiento, *salvo que se compruebe en el mismo proceso o en otro que su identidad era conocida por alguna de las partes, y sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe* [el destacado nos pertenece].

Como lo dijimos, el artículo 285 del Código General del Proceso prevé el plazo de tres años para impugnar las sentencias mediante el recurso

extraordinario de revisión. Dicho plazo caducó sin que nadie se haya presentado a acreditar el conocimiento de la identidad de los demandados por parte del actor o a impugnar alguna de las sentencias definitivas del proceso de cesación de condominio que nos comprende.

Esta reforma del artículo 221 del Código General del Proceso eliminó la posibilidad de que partes y terceros puedan acreditar el conocimiento por parte del actor de la identidad de algunos demandados en otro juicio, así como también la posibilidad de impugnación de las sentencias definitivas pasadas en autoridad de cosa juzgada, y determinó que la eventual pretensión deba ser dilucidada mediante el recurso de revisión dentro del plazo establecido por el artículo 285 del Código General del Proceso, el cual, como vimos, caducó sin que se haya interpuesto recurso alguno. La reforma eliminó la posibilidad de otro juicio y remitió, para el caso, al recurso de revisión cuyo plazo caducó.

A modo de conclusión, y sin perjuicio de todo lo expuesto precedentemente, destacamos que emplazados por edictos los demandados desconocidos e inciertos en tiempo y forma, firmes todas las sentencias dictadas durante el transcurso del proceso, pasadas en autoridad de cosa juzgada, caducó el plazo para interponer el recurso extraordinario de revisión sin que nadie lo haya solicitado y, finalmente, adjudicado del inmueble al mejor postor en subasta pública sin que nadie la haya impugnado hasta el presente ni pueda hacerlo en lo sucesivo, precluido con exceso el plazo para interponer un eventual recurso de revisión como única vía formalmente admisible para la impugnación de sentencias firmes, la compraventa judicial es plenamente válida y eficaz frente a terceros.

## **2. Omisión de algunos condóminos en la comparecencia de la escritura judicial de compraventa**

Sobre este punto se han planteado, básicamente, dos corrientes: la corriente contractual, que da a la intervención del juez carácter contractual, y la corriente que da a dicha intervención carácter público (el juez interviene en compraventa judicial por imperio de la ley, en ejercicio del poder jurisdiccional, con independencia de la voluntad del representado). Según esta última corriente —*teoría publicista*—, la representación de los condóminos por parte del juez en la compraventa judicial no es una representación de corte civilista, entendida como aquella que surte efectos en el patrimonio de los representados por voluntad de estos últimos, sino todo lo contrario: los efectos en el patrimonio de estos surgen por imperio de la ley, por un interés público superior al interés privado y particular de cada condómino o representado; se prescinde totalmente de la voluntad de estos y se actúa por imperio de la ley y el interés público. Estamos frente a una representación regulada por el derecho público, donde la compraventa otorgada por juez en representación de los condóminos es un acto más del proceso de ejecución procesal; el juez, cuando comparece en la escritura de compra-

venta en representación de los condóminos, actúa de oficio en ejercicio de las funciones inherentes a su cargo, en ejercicio de un poder jurisdiccional y con prescindencia total de la voluntad de los ejecutados (condóminos, en este caso). De ahí que se habla de «venta forzada», donde la voluntad de cada uno de los condóminos no cuenta porque al interés particular de cada uno de ellos se sobrepone un interés general de carácter público, superior al interés particular.

Como dice GAMARRA, «el órgano del Estado, investido de poderes propios, transfiere el bien de un patrimonio a otro, sin que para ello le sea necesario transformarse en representante de una de las partes que litigan en el proceso». <sup>53</sup> Tanto es así que en materia de ventas forzadas, los vendedores se encuentran exonerados de responder por evicción (art. 1711 CC) y por vicios ocultos (art. 1725 CC). El juez, cuando invoca la representación, lo hace por imperio de la ley que lo inviste de facultades para disponer del poder de disposición de cada uno de los ejecutados, sin importar la voluntad de cada uno de ellos.

Si en lugar de estar en sede de compraventa judicial estuviéramos ante una compraventa común, la omisión de los condóminos sí tendría consecuencias jurídicas, ya que se necesitaría la voluntad de todos y cada uno de ellos para que la compraventa fuera eficaz.

### 3. Conclusión

Teniendo presente que todos los condóminos —originarios y derivados— fueron emplazados en tiempo y forma de acuerdo a la ley, y por todo lo expuesto precedentemente, entendemos que dicha omisión no afecta la validez ni la eficacia de la compraventa judicial, ni el traspaso del dominio del bien al patrimonio del mejor postor y de sus sucesores a cualquier título.

#### Informe de la Comisión de Derecho Civil

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.<sup>a</sup> Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Karen Bonner, Sabrina Buono, Miguel Burdín, Alicia Cancela, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Lourdes González Fernández, Ana Irabedra, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez Delgado, Ana Lía Méndez López, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, María Ritacco, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, comparte las fundadas manifestaciones realizadas por el consultante. No se desarrolla un informe para evitar reiteraciones.

53 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, vol. I, 1987, p. 137.

Se destaca que el juez actúa en la compraventa judicial en ejercicio de un poder de origen público que proviene de las funciones inherentes a su cargo y otorga la compraventa como un acto más del proceso judicial.

La compraventa judicial debe interpretarse de manera contextual con lo actuado en el proceso judicial, en el cual fueron emplazados de manera correcta todos los interesados; por ello, el bien fue transferido desde el patrimonio de todos los copropietarios, aunque por error o desconocimiento no se haya mencionado a alguno de ellos.

Esc. Juan Pablo Villar  
Coordinador

### Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

La compraventa judicial del bien a favor del mejor postor la otorga el juez en ejercicio de las funciones inherentes al cargo que ocupa.

La relevancia de las teorías que versan sobre la función del juez en el marco de la compraventa judicial da respuesta. A grandes rasgos, y en el entendido de que no corresponde profundizar en un tema largamente estudiado, mencionamos que la teoría publicista se ha posicionado firmemente por sobre la teoría de corte contractual, que basaba a las instituciones en voluntades individuales; teoría publicista con núcleo en que el juez no representa a nadie, sino que actúa en ejercicio de sus funciones y conforme al proceso, por imperio de la ley, con independencia de las voluntades individuales.

En mérito a las consideraciones expuestas, en virtud además de que existen consultas formuladas con igual sustento, esta comisión entiende que no es relevante la omisión de algunos condóminos en la comparecencia en el marco de la compraventa judicial.

Esc. Valeria de Paula  
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Escs. Mariela Decaro, Gabriela Hormaiztegui, M.<sup>a</sup> Cristina Lamela, Verónica López Fernández, Claudia Medina Figueroa y Beatriz Morales Bosch, aprueba el informe que antecede.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 6.2.2018, expediente 1450/2017.*