SOCIEDAD CONYUGAL. BIEN INMUEBLE. SUBROGACIÓN EN LA SOCIEDAD CONYUGAL

Resumen

Para que un bien inmueble comprado durante la vigencia de la sociedad conyugal se subrogue a otro propio, deben cumplirse los requisitos de los artículos 1957 y siguientes del Código Civil; conforme a las normas de dicho código, que no admite la subrogación parcial o mixta, cumplidos aquellos requisitos, lo que se subroga es el inmueble como tal y no una parte suya. Si se manifestó el ánimo de subrogar en la escritura de venta del inmueble propio, el adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal, de mayor valor, tendrá igual carácter, y el cónyuge subrogante deberá a la sociedad el exceso del precio del nuevo bien; en caso contrario, no habrá habido subrogación real: el inmueble será ganancial, y la sociedad conyugal deberá la recompensa correspondiente.

Informe: Civil

Consulta

I. Relación de hechos

28.11.1997. Por escritura que autorizara la Esc. AMGR, GMSY, casado con LMR, enajenó el padrón 1111 de Montevideo, el que había adquirido siendo soltero por el precio de USD 69.000 (la información surge del certificado del Registro de la Propiedad; no se adjunta copia de dicha escritura).

28.11.1997. GMSY, casado con LMR, por escritura que autorizó el Esc. AIR, adquirió el inmueble padrón 2222 de Montevideo. El precio fue de USD 100.000. En dicha escritura (cláusula quinta), «declaran: [...] **II.** GMSY, su ánimo de subrogar el bien de la relación por el padrón 1111 (bien propio) hasta la suma de 69.000 dólares». En las constancias de dicha escritura, el autorizante establece: «**I.** GMSY manifestó, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1957 y 1958 del Código Civil, su ánimo de subrogar el bien objeto de esta compraventa por el padrón número 1111 de Montevideo, hasta la cantidad de sesenta y nueve mil dólares americanos, precio de venta de aquel». No se agrega la escritura de venta del bien propio, y el escribano no deja expresa constancia de que en ella se haya manifestado el ánimo de subrogar (salvo la referencia al art. 1958 del C. Civil).

II. Consulta

¿Cuál es la naturaleza del inmueble padrón 2222?

III. OPINIÓN DE LOS CONSULTANTES

Según los consultantes, hay tres posibles respuestas al caso planteado:

1) no operó la subrogación por no ser posible la subrogación parcial: el nuevo bien sería ganancial, y la sociedad conyugal debería una recompensa a GMSY;
2) operó la subrogación: el nuevo inmueble mantiene la naturaleza de propio, y el adquirente debería una recompensa a la sociedad conyugal;
3) se admite una subrogación parcial: el inmueble sería en parte propio (69 %) y en parte ganancial (31 %).

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El presente informe buscará dilucidar cuál de las tres posibles respuestas planteadas por los consultantes es la correcta, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico.

Estamos frente a uno de esos casos a que se refería el profesor Eduardo VAZ FERREIRA (1963: 362), cuando decía:

> El intérprete puede preguntarse si se produce o no la subrogación real, y la cuestión no se encuentra resuelta por el Código. Se presenta aquí el problema más difícil en materia de subrogación: buscar los principios que permitan decidir, en las situaciones no previstas por la ley, si la subrogación puede o no tener lugar.

Para la Real Academia Española, *subrogar* es «sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa».

Enseña la profesora Ema CAROZZI (2011: 138):

> Según la sustitución se verifique en la persona o en la cosa, se hablará de subrogación *personal* o *real* […]. La subrogación real es la sustitución jurídica de un bien por otro, de tal modo que *el bien nuevo ocupe el lugar del antiguo para quedar sometido al mismo régimen jurídico* [destacado nuestro] […]. La misma está regulada, en nuestro código, como un instituto de excepción. Ello significa que fuera de las cuatro categorías previstas en la ley como casos de subrogación, esta no se produce.

Sabido es que las normas en materia de subrogación en la sociedad conyugal son de excepción y, por tanto, de interpretación estricta. Al respecto, dice VAZ FERREIRA (1963: 366):

> Hemos visto que en otras materias se discute si las disposiciones sobre subrogación pueden o no extenderse por analogía; pero en materia de sociedad conyugal, es evidente que en nuestro código (que aquí sigue al chileno) la subrogación es de excepción y solo tiene lugar en los casos y mediante el cumplimiento de los requisitos previstos por la ley.

Por su parte, esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 359-360) ha sostenido:

> Las disposiciones legales en materia de subrogación de bienes propios […] son de interpretación estricta, lo cual no nos exime de investigar si pueden extenderse a otros casos no previstos expresamente por el legislador.
>
> […]
>
> Esta comisión ha concluido que nuestro Código Civil se ciñe a la interpretación estricta en materia de subrogación real de bienes propios; excluye la integración analógica, lo cual no excluye *in limine* la interpretación extensiva.

En el mismo sentido se ha expresado nuestra jurisprudencia: «La subrogación es un instituto de excepción, en tanto se produce siempre y cuando se den los presupuestos establecidos por la ley» (TRIBUNAL DE APELACIONES DE FAMILIA DE 2.º TURNO, 2018: 433).

Ubicado el tema para dar respuesta a la consulta formulada, debemos, en primer lugar, verificar que se hayan cumplido los requisitos que nuestro Código establece para que opere la subrogación.

De las cuatro opciones que establece el Código Civil, estamos frente a la posibilidad de subrogar un inmueble por venta de uno propio y posterior compra de otro que, por efecto de la subrogación, ocupe el lugar de aquel. En el caso de que se hubieren cumplido los requisitos para que la subrogación opere, debemos evaluar si es posible en nuestro ordenamiento una subrogación parcial o hasta determinado monto y, en base a ello, dilucidar qué carácter tendría el inmueble comprado en el caso planteado.

En primer lugar, la subrogación exige que se manifieste la voluntad de subrogar, la que en el caso de la compraventa de inmuebles debe ser doble: debe plasmarse en la venta del inmueble propio y en la compra del que lo subroga. En efecto, dispone el artículo 1958 del Código Civil (inc. 1.º):

> Para que un inmueble se entienda subrogado a otro inmueble de uno de los cónyuges, es necesario que le segundo se haya permutado por el primero; o que, vendido el segundo durante el matrimonio, se haya comprado con su precio el primero; y que en la escritura de permuta o en las escrituras de venta y de compra, se exprese el ánimo de subrogar.

La disposición es clara en cuanto a que dicho ánimo debe aparecer expresamente manifestado en *ambas* escrituras. Al respecto, nuestra doctrina es conteste en que es suficiente con que en la escritura de venta se exprese genéricamente el ánimo de subrogar, sin especificar cuál será el bien subrogante, mientras que en la de compra debe decirse cuál es el bien subrogado (VAZ FERREIRA, 1963: 373; CAROZZI, 2011: 144).

En el caso en consulta, el ánimo de subrogar de GMSY está expresado en la escritura de compra, en la cláusula quinta («[…] declaran: […] II. «GMSY, su ánimo de subrogar el bien de la relación por el padrón 1111 (bien propio) hasta la suma de 69.000 dólares». En cuanto a la manifestación de dicho ánimo en la escritura de venta del inmueble 1111, que tenía carácter de propio, debemos aclarar que no fue posible aportar por parte de los consultantes copia de esta escritura; solo contamos con la constancia que al respecto plasmó el escribano autorizante de la escritura de compra del padrón 2222, quien en su constancia «I» estableció: «GMSY manifestó, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1957 y 1958 del Código Civil, su ánimo de subrogar el bien objeto de esta compraventa por el padrón número 1111 de Montevideo, hasta la cantidad de sesenta y nueve mil dólares americanos, precio de venta de aquel bien».

En opinión de este informante, la redacción de dicha constancia deja más dudas que certezas. En primer lugar, las normas citadas no habilitan a establecer una «cantidad» hasta la cual subrogar. En segundo lugar, no se establece claramente que haya manifestado el ánimo de subrogar en la escritura de venta, como lo exige nuestro Código; la redacción y los tiempos verbales empleados dan a entender que se refiere a la manifestación realizada en la compra, pero nada dice sobre que se haya manifestado dicho ánimo en la venta.

Si efectivamente se hubiere cumplido con dicho requisito en la escritura de venta, debemos interpretar el alcance de la expresión «hasta la suma de […]».

Como dijimos, las normas en materia de subrogación en sede de sociedad conyugal son de interpretación estricta. Por ello, no es posible la interpretación por analogía, por ser «la subrogación de excepción y solo tiene lugar en los casos y mediante el cumplimiento de los requisitos previsto por la ley» (VAZ FERREIRA, 1963: 366). Tampoco creemos que sea posible una interpretación extensiva:[1] no estamos frente a un «caso concreto carente de regulación».[2] Por el contrario, las disposiciones hablan de que «no es ganancial el inmueble subrogado debidamente a otro inmueble» (C. Civil, art. 1957); «Para que un inmueble se entienda subrogado a otro inmueble […]» (C. Civil, art. 1958); «Si se subroga una finca a otra […]» (C. Civil, art. 1959). Parece claro que para nuestra ley (en forma coherente con el propio concepto de subrogación), es el inmueble —«inmueble» en consideración a su naturaleza (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2015: 410)— lo que se subroga y no una parte de este.[3]

En este orden de ideas, nuestro Código, a diferencia del español, que previó en forma expresa la subrogación parcial o mixta —«Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán proindiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas» (art. 1354)—, optó por una solución diferente, lo que se ve confirmado por la regla de proporcionalidad establecida en el inciso final del artículo 1959.[4] Por lo tanto, entendemos que no es posible la subrogación parcial o mixta, ya que lo que se subroga es el inmueble como tal, siempre que se cumpla con la proporcionalidad establecida por la norma citada.

De la documentación aportada, y con las limitaciones señaladas, podría interpretarse que, más allá de la indicación de «hasta la suma de […]», el ánimo de subrogar fue manifestado por el cónyuge GMSY en la escritura de compra, al indicar cuál era el inmueble que se subrogaba; si se probara que manifestó también dicho ánimo en la escritura de venta, se habría cumplido con el requisito legal.

El segundo requisito está establecido, como fuera señalado, en el artículo 1959 del Código Civil, que, para el caso, determina:

---

1 Sobre interpretación extensiva, véase MOLLA (2001: 224).

2 Ibídem.

3 No se trata el presente de un caso de subrogación de cuota parte indivisa, la que a juicio de esta comisión es posible si se cumplen los demás requisitos legales. Ver al respecto ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1997: 278 y ss.).

4 Conf. ANIDO (2015: 108).

> Si se subroga una finca a otra y el precio […] de compra de la nueva finca excediese el precio de venta de la antigua, el cónyuge subrogante deberá este exceso a la sociedad.
>
> […]
>
> Pero no se entenderá haber subrogación cuando el saldo en favor o en contra de la sociedad excediera la mitad del precio de la finca que se recibe […].

De acuerdo con la documentación presentada —escritura de compra e información registral de la venta—, el precio de venta del inmueble propio padrón 1111 fue de USD 69.000, y el de compra del padrón 2222, de USD 100.000, por lo que este segundo requisito estaría dentro de lo previsto por la norma referida. Como lo establece dicha norma, el cónyuge subrogante debe el exceso a la sociedad.

De cuanto viene de exponerse, parece claro que el Código patrio, fiel a su coherencia y simpleza, contempla en las normas de la subrogación real en sede de sociedad conyugal los principios fundamentales de la prohibición del enriquecimiento sin causa y de la proporcionalidad, desarrollo que excede el presente informe.[5]

CONCLUSIONES

1. Para que un bien inmueble comprado durante la vigencia de la sociedad conyugal se subrogue a uno propio, deben cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 1957 y siguientes del Código Civil.
2. Conforme a las normas de dicho código, que no admite la subrogación parcial o mixta, cumplidos los requisitos que él establece, lo que se subroga es el inmueble como tal y no una parte de este.
3. Si se probara que efectivamente se manifestó el ánimo de subrogar en la escritura de venta del inmueble que era bien propio, el padrón 2222 se habría subrogado al padrón 1111, manteniendo tal carácter, y el cónyuge subrogante debería a la sociedad conyugal el exceso del precio de la compra del nuevo bien. En caso contrario, no se habría cumplido con los requisitos establecidos para que proceda la subrogación real: el inmueble sería ganancial, y la sociedad conyugal debería la recompensa correspondiente.

Esc. Diego Séré Turturiello
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ANIDO BONILLA, Raúl (2015). «De la subrogación real en la sociedad conyugal». En *Anuario Uruguayo Crítico de Derecho de Familia y Sucesiones*, tomo III, pp. 93-109.

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1997). COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informe de la comisión). «Subrogación en la sociedad conyugal. Precio. Moneda extranjera. Subrogación real. Cláusula en

5 Ver al respecto ANIDO (2015).

moneda extranjera. Obligaciones en moneda extranjera». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 278-280.

— (2015). COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Gustavo ECHAVARRÍA). «Subrogación en la sociedad conyugal. Mutuo disenso. Compraventa. Subrogación real. Distracto. Mutuo desistimiento. Resciliación. Ventas». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 101, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 403-411.

— (2021). COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informantes: Laura PARNÁS y Gustavo ECHAVARRÍA). «Subrogación. Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazo. Bien ganancial. Bien propio. Naturaleza jurídica». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 107, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 356-367.

CAROZZI, Ema (2011). *Manual de la sociedad conyugal*, 6.ª ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

MOLLA CAMACHO, Roque (2001). «La interpretación y aplicación del derecho como manifestación de la función notarial creadora de derecho». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 87, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 211-235.

TRIBUNAL DE APELACIONES DE FAMILIA DE 2.º TURNO (2018). Sentencia 120/2017, de 21.6.2017. Cavalli (r.), Bendaham, Díaz Sierra. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLVIII, pp. 433-434.

VAZ FERREIRA, Eduardo (1963). *Tratado de la sociedad conyugal*, tomo I, 2.ª ed. rev. Montevideo: Martín Bianchi Altuna.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Valentina Almirón, Karen Bonner, Analía Cánepa, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Illia, Rossana Ivanier, M.ª de Lourdes Mainé, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Roque Molla, M.ª Alejandra Portillo, M.ª del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, M.ª Beatriz Vázquez, Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 26.9.2023, expediente 2766/2023.