

COMPRAVENTA JUDICIAL. COMPRAVENTA ENTRE CÓNYUGES. CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS

Resumen

El artículo 1675 del Código Civil no es aplicable a una cesión judicial de derechos posesorios entre cónyuges.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

En un proceso de prescripción adquisitiva de un bien inmueble resulta que, por cesión judicial de derechos posesorios de fecha 15.2.2012, GGP (accionante en autos), casado con CC, adquirió los derechos posesorios sobre el inmueble padrón 0000. En dicha cesión, los cedentes fueron los cónyuges INP y CAM, y la señora CC, casada con el cesionario GGP.

Según resulta del expediente, en dicha escritura, el juez compareció en uso de la autoridad judicial que inviste y representando de oficio a los cedentes. La cesión judicial se realizó en virtud de un proceso de cesación de condominio en el que GGP resultó mejor postor en el remate realizado.

En el proceso de prescripción adquisitiva referido se ha observado que en la cesión relacionada, una de los cedentes es casada con el cesionario, por lo que el negocio quedaría enmarcado dentro de lo previsto en el artículo 1675 del Código Civil. Se sugiere realizar la consulta pertinente a la Comisión de Derecho Civil de la AEU previo a continuar el trámite.

II. CONSULTA

Se consulta si la cesión judicial de derechos posesorios relacionada se encuentra enmarcada dentro de lo previsto en el artículo 1675 del Código Civil.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El desarrollo de este informe se divide en dos partes: la primera, destinada a consideraciones generales, y la segunda, a la aplicación de dichas consideraciones al caso concreto. A su vez, la primera parte se subdivide en: A) aspectos de tipología argumentativa vinculados a la situación planteada; B) la compraventa forzada entre cónyuges, y C) la compraventa forzosa entre cónyuges. Por último, fundamentado en dicho desarrollo, se infiere la conclusión a la que se arriba.

I. CONSIDERACIONES GENERALES

A. Aspectos de tipología argumentativa vinculados a la situación planteada

1. *Las técnicas interpretativas*

Las técnicas o métodos de interpretación, señala GASCÓN ABELLÁN, son «directivas que expresan formas de llevar a cabo la actividad interpretativa» (GASCÓN ABELLÁN y GARCÍA FIGUEROA, 2016: 186). Se han identificado mediante el estudio en abstracto de esa actividad, esto es, de lo que se hace cuando se interpreta, y, en especial, de las diferentes formas de argumentar que utilizan la doctrina y la jurisprudencia.

Para sostener un resultado interpretativo, el intérprete debe argumentar, es decir, dar las razones por las cuales considera que ese resultado es correcto. Estas técnicas describen el modo de proceder en la actividad interpretativa para justificar mediante razones (argumentos) un resultado interpretativo.

2. *Resultados interpretativos: literal, extensivo o restrictivo*

GUASTINI (1999: 211 y ss.) explica que, mediante la actividad interpretativa, puede llegarse como resultado a una interpretación *literal* —también llamada *declarativa*— o a una interpretación *correctora*. La interpretación literal o declarativa es aquella que atribuye a una disposición su significado literal, es decir, el más inmediato, el que es sugerido por el uso común de las palabras y las conexiones sintácticas. La interpretación correctora se opone a la interpretación literal; es aquella que atribuye al texto normativo un significado distinto al literal más inmediato. Ese significado distinto puede ser más estricto o más amplio que el literal más inmediato: en caso de que el resultado de la actividad interpretativa sea más amplio que el surgido del análisis literal más inmediato, se tratará de una interpretación correctora *extensiva*; si el significado que se le atribuye a la disposición normativa es más restringido que el que surge del análisis literal más inmediato, se tratará de una interpretación correctora *restrictiva*.

3. *El argumento de disociación como técnica de interpretación restrictiva*

Enseña GUASTINI (2017: 277) que el *argumento de disociación* consiste en alegar que dos supuestos de hecho son sustancialmente distintos y excluir uno de los supuestos del ámbito de aplicación de la ley.

Con relación a la interpretación restrictiva, explica GUASTINI que, dada una norma cualquiera, hay supuestos de hecho a los cuales esta resulta sin duda aplicable, supuestos de hecho a los cuales sin duda dicha norma no puede ser aplicada y, por último, supuestos de hecho «dudosos» o «difíciles», que se encuentran en una zona de penumbra; supuestos de hecho para los que la aplicabilidad de la norma es incierta o controvertida. El argumento de la disociación puede ser usado para excluir un caso difícil —un supuesto de hecho de dudosa calificación— del campo de aplicación de la norma en cuestión.

El argumento de disociación como método interpretativo puede utilizarse, por ejemplo, cuando el sentido de la ley no es claro, y al consultar su espíritu, se detecta que la intención no era alcanzar determinados supuestos de hecho. El resultado de la actividad interpretativa consiste en que el significado que

se le atribuye a la norma es más restringido que el que puede aparentar basado solo en el tenor literal, por lo cual es necesario disociar aquellos casos que están excluidos del ámbito de aplicación de la ley.

4. *Las reglas de interpretación de la ley del Código Civil y la posibilidad de acudir al argumento de disociación*

El artículo 17 del Código Civil dispone:

Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu.

Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su sanción.

A su vez, el artículo 20 del Código Civil establece: «El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía».

La comprensión del «sentido de la ley» requiere ubicar el texto en su contexto, y si el sentido no es claro, la ley habilita a recurrir a su intención o espíritu. Si del espíritu resulta que el sentido de la ley es más restringido del que puede resultar de su tenor literal, el resultado interpretativo debe ser el que sea acorde a ese espíritu, esto es, uno del tipo restrictivo, sin alcanzar aquellos casos que se encuentran fuera de su intención. Dentro de la topología argumentativa, una de las formas de arribar a ese resultado es el mencionado argumento de disociación.

B. La compraventa forzada entre cónyuges

El artículo 1675 del Código Civil dispone que «es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados de cuerpos». Es claro que si un cónyuge otorga una compraventa extrajudicial «simple»¹ a favor del otro sin estar separados de cuerpos, el negocio es nulo. Pero ¿qué sucede cuando se otorga una compraventa judicial forzada entre cónyuges no separados de cuerpos? ¿La prohibición también alcanza a ese caso?

1. *Opiniones doctrinarias*

Según GAMARRA (1992: 196), en el caso de venta forzada entre cónyuges, el negocio es válido porque no podría encubrir una donación ni perjudicar a los acreedores, puesto que el precio se entrega al juez. SÁNCHEZ CASAL (1996: 144), en cambio, expresa, con relación a la venta forzada, que de cualquier modo se trata de un contrato de compraventa, que la letra de la ley es clara y que no nos corresponde hacer distinciones donde la ley no las hace.

1 Utilizo la expresión «simple» para referirme a la compraventa extrajudicial que no se otorga en cumplimiento de una promesa.

Se aprecia con claridad en las opiniones de estos autores la oposición a que conduce el argumento de disociación y el de no distinción. GAMARRA resuelve el caso a través de la consulta al espíritu de la ley; entiende que los fundamentos de la prohibición no se presentan en esa situación, por lo cual excluye la compraventa forzada del ámbito de aplicación de la norma. Claramente, utiliza el argumento de disociación. En cambio, SÁNCHEZ CASAL utiliza al argumento de la no distinción; sostiene que la prohibición alcanza también ese supuesto, porque donde la ley no distinguió, no debe distinguir el intérprete.

2. *Nuestra opinión*

Ya en otra oportunidad hemos adherido a la opinión de GAMARRA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2018). Consideramos que la prohibición establecida en el artículo 1675 del Código Civil no alcanza a la compraventa forzada entre cónyuges por los siguientes argumentos.

Por una parte, entendemos que la compraventa judicial forzada no es un contrato, pues no hay acuerdo de voluntades, y, por lo tanto, no le es aplicable el artículo 1675 del Código Civil, que dispone que es nulo «el contrato de compraventa entre cónyuges no separados de cuerpos». Al respecto, MOLLA ha señalado que la expresión «venta forzada» constituye una antinomia; el sustantivo excluye por definición (acuerdo de voluntades) al adjetivo (forzada), y concluye que la venta forzada no es una compraventa, sino «la transferencia coactiva del derecho a favor del legitimado (adjudicatario) que realiza el juez en su carácter de funcionario público» (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1984), criterio que ha seguido la Comisión de Derecho Civil de la AEU con diversas integraciones.²

Por otra parte, aunque se sostuviera que la compraventa judicial forzada es un contrato, igualmente, la razón de la prohibición no se produce en la situación planteada; por lo tanto, también quedaría fuera del ámbito de aplicación del artículo 1675.

Desde el punto de vista técnico-argumentativo, la justificación de lo afirmado es la siguiente.

Atento al tenor literal del artículo 1675 del Código Civil, ubicado en su contexto normativo y fáctico, resulta que el sentido de la ley no es claro, porque la compraventa regulada por el Código Civil y la compraventa judicial forzada son disímiles en un aspecto esencial: el consentimiento. La compraventa regulada por el Código Civil contiene un acuerdo de voluntades (consentimiento) espontáneo; en cambio, la compraventa judicial forzada se otorga con prescindencia —e incluso, en contra— de la voluntad de la parte enajenante, por lo que no contiene un acuerdo de voluntades.

El juez, sin perjuicio de que es usual que se lo denomina «representante», no es técnicamente un representante del ejecutado porque no actúa en su interés, sino con prescindencia de él, en virtud de un poder público que es propio de su función y mediante el cual transfiere el bien desde el patrimonio del deudor al del comprador. En ese sentido, se ha manifestado esta comisión y parte de la doctrina.³

2 Vé.: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1996; 2001.

3 Así lo sostenía GLEISS (1971, cit. por BURGUEÑO y otros, 2008: 66).

Ante dicha situación corresponde, según el artículo 17 del Código Civil, consultar el espíritu del artículo 1675. Con relación a él, la doctrina señala como fundamentos por los cuales la ley prohíbe la compraventa entre cónyuges⁴ los siguientes:

- 1) sería muy fácil burlar la prohibición de donación entre cónyuges (C. Civil, art. 1657);
- 2) evitar maniobras fraudulentas en perjuicio a los acreedores para evadir la garantía patrimonial;
- 3) la captación de voluntad de un cónyuge sobre otro.

Resulta claro que ninguno de estos fundamentos se presenta en el caso de la compraventa judicial forzada. No se trata de una donación entre cónyuges porque la ejecución se realiza en virtud de la existencia de una deuda, y la parte compradora, en su calidad de mejor postor, paga un precio o, eventualmente, compensa una deuda. Tampoco se trata de una maniobra fraudulenta para evadir la garantía patrimonial, ya que a la ejecución se llega luego de un procedimiento judicial que brinda transparencia. A su vez, el procedimiento judicial nos aleja de la posibilidad de que un cónyuge haya captado la voluntad del otro. De modo que, al consultar el espíritu de la ley, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 del Código Civil, está claro que la intención no es incluir en la prohibición la compraventa judicial forzada entre cónyuges; por tanto, el resultado interpretativo al que se debe arribar es «restrictivo», no comprensivo de aquella.

Veámoslo a través del esquema del argumento de disociación:

- a) Aparentemente, el legislador ha dictado una regulación para todo el conjunto de supuestos de hecho *F*. En el caso, *F* significa «compraventa entre cónyuges».
- b) Sin embargo, dentro de la clase *F* deben distinguirse dos subclases, *F1* y *F2*, sustancialmente distintas: *F1* significa «compraventa entre cónyuges extrajudicial simple», y *F2*, «compraventa judicial forzada entre cónyuges».
- c) El sentido de la ley no es claro al ubicar su tenor literal en el contexto normativo; era intención del legislador, a la luz de la *ratio legis*, referirse no a toda la clase *F* (compraventas entre cónyuges), sino solo a la subclase *F1* (compraventa entre cónyuges extrajudicial simple).
- d) Se sigue de esto que la norma, bien entendida, incluye solo a *F1* (compraventa entre cónyuges extrajudicial simple) y no a *F2* (compraventa judicial forzada entre cónyuges).

En virtud de lo expuesto, consideramos que es correcta la posición de GAMARRA en el sentido de que la compraventa judicial forzada entre cónyuges no se encuentra alcanzada por la prohibición dispuesta por el artículo 1675 del Código Civil.

C. Compraventa forzosa entre cónyuges

Corresponde distinguir entre las denominadas *compraventa judicial forzada* y *compraventa judicial forzada*. La primera resulta de la ejecución judicial de un bien promovida por un acreedor; se la denomina «forzada» porque es realizada por la fuerza, no espontáneamente. La segunda se produce en situación de

4 Vé. al respecto: GAMARRA (1992: 193 y ss.) y SÁNCHEZ CASAL (1996: 140 y ss.). Se alegan también otros fundamentos que hoy se encuentran superados: el principio de inmutabilidad del régimen matrimonial y la falta de capacidad de la mujer.

comunidad, en la que el bien o cosa común no admite cómoda división y sin menoscabo, y uno de los comuneros exige la venta y el reparto del precio que se obtenga (C. General del Proceso, art. 370); se la denomina «forzosa» porque es inevitable para salir del estado de comunidad.

En lo que refiere al tema que nos ocupa, esto es, la situación en la que el mejor postor es cónyuge de uno de los propietarios del bien rematado, consideramos que las mismas razones ya expuestas que existen para sostener que el artículo 1675 del Código Civil no es aplicable a la venta judicial forzada entre cónyuges también existen para sostener que dicho artículo no es aplicable a la venta judicial forzada entre cónyuges. Por lo tanto, traslado los argumentos expuestos y concluyo que es correcto sostener que la compraventa judicial forzada entre cónyuges no se encuentra alcanzada por la prohibición dispuesta por el artículo 1675 del Código Civil.

II. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

En el caso sometido a consulta se remataron los derechos posesorios sobre un inmueble que derivó en una compraventa judicial forzada en la que el comprador fue una persona casada con uno de los titulares de los derechos posesorios rematados. Al aplicar lo expuesto al caso planteado se concluye que no le es aplicable el artículo 1675 del Código Civil; por tanto, no es impedimento para que la cesión judicial de derechos posesorios haya producido efectos.

Respuesta a la consulta planteada

El artículo 1675 del Código Civil no es aplicable a la llamada *compraventa judicial forzada entre cónyuges* ni a la denominada *compraventa judicial forzada entre cónyuges*. Por lo tanto, no es impedimento para que la cesión judicial de derechos posesorios objeto de esta consulta haya producido efectos.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1984). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA CAMACHO). «Adquisición en remate público. Venta forzada». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 70, n.º 1-3 (ene.-mar.), pp. 203-209.
- (1996). Comisión de Derecho Civil. «Compraventa judicial. Remate judicial. Disolución de la sociedad conyugal. Compraventa entre cónyuges». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 82, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 231-232.
- (2001). Comisión de Derecho Civil. «Remate judicial. Compraventa judicial. Compraventa entre cónyuges. Cesión de derechos de mejor postor». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 87, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 308-309.

- (2018). Comisión de Derecho Civil (informante: Juan Pablo VILLAR). «Compraventa judicial. Compraventa entre cónyuges. Embargo. Interpretación de la ley». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 104, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 432-441.
- BURGUEÑO, Mila; HORMAIZTEGUY, Gabriela; PASELLE, Andrés; PERDOMO, Nelly; RIBAS, María Teresa, y VIGO, Daniel (2008). *Venta judicial de bienes*, 3.ª ed., 2.ª reimpr. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- GLEISS, María Emilia (1971). «Escrituración judicial: intervención del juez». En *La escritura judicial*. Cuaderno Jurídico, n.º 3, pp. 24-28.
- GAMARRA, Jorge (1992). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GASCÓN ABELLÁN, Marina, y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso J. (2016). *La argumentación en el derecho. Algunas cuestiones fundamentales*. Lima: Palestra Editores.
- GUASTINI, Riccardo (1999). *Distinguiendo. Estudios de teoría y metateoría del derecho*, 1.ª ed. Barcelona: Gedisa.
- (2017). *Interpretar y argumentar*, 1.ª ed., 1.ª reimpr. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- SÁNCHEZ CASAL, Suevia (1996). «Contratación entre cónyuges con especial referencia al contrato de compraventa entre cónyuges separados de bienes». En *Revista Uruguaya de Derecho de Familia*, año 9, n.º 11 (ago.), pp. 123-151.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fiorella Bernazquín, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Stefanía Della Mea, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Javier Parga, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Diego Séré, Adriana Silva, M.ª Beatriz Vázquez 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 30.4.2024, expediente 2901/2023.*