

COMPRAVENTA JUDICIAL. CÓNYPGE. COMPRAVENTA ENTRE CÓNYPGES

Resumen

El artículo 1675 del Código Civil no es aplicable a la denominada «compraventa judicial forzosa entre cónyuges».

Informe: Civil

Consulta

1953. RD, JD y ED (los dos últimos, menores de edad, representados por sus padres en ejercicio de la patria potestad), solteros, adquirieron por título compraventa y modo tradición el inmueble padrón 1111.

1980. RD, JD Y ED hipotecaron el inmueble padrón 1111 a favor del banco B.

1983. El banco B cedió el crédito hipotecario al banco C.

1995. Se inicia ejecución hipotecaria. El inmueble se remata; el banco C resulta mejor postor.

2007. El banco C cede los derechos de mejor postor a EKS, casada con ED y separada de bienes por capitulaciones matrimoniales.

2007. La señora jueza, en representación de los cónyuges RD y MB, de los cónyuges JD e IR, y de ED (casado con EKS y separado de bienes por capitulaciones matrimoniales), enajenó el inmueble padrón 1111 a favor de EKS por «compraventa judicial», en cumplimiento de lo que resulta del expediente de ejecución hipotecaria relacionado, y modo tradición.

2012. EKS (casada con ED y separada de bienes por capitulaciones matrimoniales) enajenó el inmueble padrón 1111 por título compraventa y modo tradición a la sociedad anónima WW.

2012. WW S. A. hipoteca el inmueble padrón 1111 a favor de GP.

2017. Se ejecuta la hipoteca. El señor juez, en representación de WW S. A., enajena el inmueble a GP, soltero, por «compraventa judicial», en cumplimiento de lo que resulta del expediente de ejecución hipotecaria, y modo tradición.

2023. GP (soltero) enajena a RS el inmueble de referencia por compraventa, en cumplimiento de promesa, y tradición.

2025. Se proyecta enajenar el inmueble multirreferido. La titulación es observada; se argumenta que la compraventa judicial de 2007 fue absolutamente nula, por tratarse de una compraventa entre cónyuges, prohibida por el artículo 1675 del Código Civil.

Se consulta si el artículo 1675 del Código Civil es o no aplicable a la escritura del año 2007.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La Comisión de Derecho Civil se ha pronunciado en diversas oportunidades con relación a la situación objeto de consulta. A través del presente informe se reiteran y ratifican las consideraciones realizadas en el expediente 2901/2023 (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2024).

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 simple¹ a favor del otro sin estar separados de cuerpos, el negocio es nulo. Pero ¿qué sucede cuando se otorga una denominada «compraventa judicial forzada» entre cónyuges no separados de cuerpos? ¿La prohibición también alcanza a ese caso?

I. OPINIONES DOCTRINARIAS

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

II. NUESTRA OPINIÓN

Ya en otra oportunidad (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2018) hemos adherido a la opinión de GAMARRA. Consideramos que la prohibición establecida en el artículo 1675 del Código Civil no alcanza la denominada «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; por 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, porque 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: 209), criterio que ha seguido la Comisión de Derecho Civil con diversas integraciones.²

1 Utilizo esta expresión («simple») para referirme a las compraventas extrajudiciales que no se otorgan en cumplimiento de una promesa.

2 Vé. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1996, 2001).

Por otra parte, aunque se sostuviera que la compraventa judicial forzada es un contrato, lo que no compartimos, la razón de la prohibición no se produce en la situación planteada; por lo tanto, igualmente quedaría fuera del ámbito de aplicación del artículo 1675 del Código Civil. Desde el punto de vista técnico-argumentativo, la justificación de esta segunda línea de análisis es la siguiente. Atento al tenor literal del artículo 1675, 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 denominada «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 denomine «representante», no es técnicamente un representante del ejecutado, pues no actúa en su interés: actúa con prescindencia de él, en virtud de un poder público que es propio de su función mediante el que transfiere el bien del patrimonio del deudor al del comprador. En ese sentido se ha manifestado esta comisión y parte de la doctrina.³ 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 que la ley prohíbe la compraventa entre cónyuges⁴ los siguientes: 1) lo fácil que sería 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, y 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, pues 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 con lo dispuesto en el artículo 17 del Código Civil, resulta claro que la intención no es incluir en la prohibición la denominada «compraventa judicial forzada» entre cónyuges; por lo tanto, el resultado interpretativo al que se debe arribar es «restrictivo», no comprensivo de aquella.

Desde el aspecto de la tipología argumentativa, en la situación se presenta el denominado «argumento de disociación». Enseña GUASTINI que este argumento consiste en alegar que dos supuestos de hecho son sustancialmente distintos y excluir uno de ellos del ámbito de aplicación de la ley (2017: 277). Con relación a la interpretación restrictiva, explica GUASTINI que, dada una norma cualquiera, hay supuestos de hecho a los que esta resulta sin duda aplicable, supuestos de hecho a los que 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; es decir, supuestos de hecho para los que la aplicabilidad de la norma es incierta

3 Así lo sostenía GLEISS, según citan BURGUEÑO y otros (2006: 66).

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.

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.

En el caso concreto, la denominada «compraventa forzada judicial», a pesar de su denominación, es una categoría sustancialmente distinta de la compraventa regulada en el Código Civil por carecer de un elemento ontológico: el acuerdo de voluntades. La razón de la prohibición del artículo 1675 es evitar el acuerdo de voluntades entre cónyuges tendiente al tipo «compraventa contractual», no impedir que un juez, luego de desarrollado un proceso judicial, transfiera el bien a una persona que circunstancialmente puede ser cónyuge del ejecutado. Se sigue de ello que el ámbito de aplicación de la norma que resulta de la disposición incluida en el artículo 1675 comprende la compraventa por acuerdo de voluntades, regulada por el Código Civil, y no la transferencia judicial producto de una ejecución forzada.

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

III. RESPUESTA A LA CONSULTA PLANTEADA

En el caso planteado, la señora jueza, en uso de las facultades que la ley le confiere, transfirió el inmueble del patrimonio de los cónyuges RD y MB, los cónyuges JD e IR, y ED, casado con EKS y separado de bienes por capitulaciones matrimoniales, al patrimonio de EKS, quien adquirió la propiedad y su posesión. El acto fue válido y eficaz, pues el artículo 1675 del Código Civil no resulta aplicable a la escritura otorgada en el año 2007. La situación planteada no merece observaciones.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1984). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLA). «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, Número 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.

— (2024). Comisión de Derecho Civil. «Compraventa judicial. Compraventa entre cónyuges. Cesión de derechos posesorios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 110, n.º Número 1-12 (ene./dic.2024), pp. [1-7].

BURGUEÑO, Mila; HORMAIZTEGUY, Gabriela; PASALLE, Andrés; PERDOMO, Nelly; RIBAS, M.^a Teresa, y VIGO, Daniel (2006). *Venta judicial de bienes*, 3.^a ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

GAMARRA, Jorge (1992). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

GUASTINI, Riccardo (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 IX, n.º 11 (ago.), pp. 123-151.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. M.^a Marcela Aldana, Karen Bonner, Natali Bustelo, M.^a Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira Etchenique, Agustina Ferreira Vázquez, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Natalia Hartmann, Mónica Jover, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Ana Lía Méndez, Roque Molla, M.^a Rosana Monteverdi, Adriana Olmedo, Paola Pólito, Margarita Puertollano, Ana Realini, Carmen Taborda, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 19.8.2025, expediente 3195/2025.*