

BIENES INMUEBLES DE MENORES DE EDAD

Por el Lic. Luis Robles Brambila

Como ustedes saben el código civil del estado establece la limitante de que sólo mediante previa autorización judicial se podrán enajenar, o gravar los bienes inmuebles y los muebles preciosos propiedad de los menores de edad, habiendo probado la absoluta necesidad o el evidente beneficio.

También establece que en todo caso de opción de intereses entre quien ejerce la patria potestad y el menor, se deberá nombrar un tutor dativo. (493)

Ante esta situación surge la primera duda acerca de si es posible para el padre adquirir libremente, por compraventa un inmueble para su hijo menor de edad, cuando hay reconocimiento de adeudo en cuanto hay reconocimiento de adeudo en cuanto a parte del precio, que debe garantizarse con hipoteca o reserva de dominio sobre el mismo bien; o si debe previamente obtenerla autorización judicial.

En este caso entendemos que el precio de la compraventa es mayor que el saldo adeudado, y que la diferencia se esta cubriendo de contado al celebrar el contrato; ahora bien, hay que distinguir si la parte del precio que se exhibe es un bien propio del menor o es numerario que el padre aporta, en el primer caso, se estaría enajenando un bien precioso del menor, puesto que el dinero se debe considerar precioso por que es el símbolo presentativo de los valores de todos los bienes materiales; y además, por el saldo a reconocer se estaría constituyendo un gravamen, por lo que estimo que si se requeriría de la previa autorización judicial.

Pero no así en el segundo de los casos, si el padre aporta su propio dinero en beneficio del menor para cubrir el enganche, y tal situación se hace constar en el contrato, estaríamos frente a una donación a favor de este, que solo quedara obligado a pagar el resto por lo tanto, resulta que si bien es cierto que el menor esta construyendo una obligación y constituyendo un gravamen, también es cierto que simultáneamente esta adquiriendo en forma gratuita un bien cuyo valores mayor, beneficiándose evidentemente al enriquecer su patrimonio.

Para determinar al respecto debemos atender al texto del precepto referido, y al espíritu del legislador, pues es valida la interpretación que sea hecha con la técnica jurídica y no solo con el mero fin de desvirtuar o contradecir la ley.

Así pues, podemos concluir que el fin que el código civil vigente y el de 1887 persiguen es velar por la defensa de los incapaces, para evitar la dilapidación de sus bienes y toda clase de abusos por parte de sus legítimos representantes.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos con que no se está constituyendo un gravamen sobre un bien que ya estaba en el patrimonio del menor, lo que si sería realmente en su perjuicio, si no que su patrimonio se está enriqueciendo mediante la adquisición de un bien que no tenía, cuyo encanche es cubierto en forma gratuita; y se está gravando el mismo bien por el cual nada tuvo que pagar.

Desde luego que el monto del enganche debería ser significativo y guardar una interrelación proporcional con el saldo.- ¿Qué pasaría si el saldo no se llega a cubrir? Que el acreedor siguiendo el procedimiento judicial correspondiente, haría rematar el bien, en cuyo caso, el menor nada perdió, ya que el enganche no salió de su patrimonio.

Lo mismo sería si se adquiriera a favor del menor un inmueble que ya antes el enajenante hubiera gravado con hipoteca para garantizar el pago de parte del precio a favor de quien a su vez le vendió.

Así si cabría la interpretación literal del precepto, pues no está enajenando, ni gravando, ni contrayendo deuda, se estaría solo adquiriendo con un gravamen ya existente.

2º Caso.- El Código Civil del Estado (483) establece que la mitad del usufructo de los bienes que el menor hubiera adquirido por cualquier medio diverso de su propio trabajo, pertenece a quien ejerce la patria potestad.- Ahora bien, vamos a poner por ejemplo el caso del padre que con la previa autorización judicial se presenta a la notaría a vender un inmueble que en títulos y registralmente aparece a nombre del menor, lo más probable es que en el contrato mencionemos que el menor, representado por su padre, vende el bien, ¿pero que pasa con la mitad de usufructo, que por disposición legal corresponde al padre?

-O tal vez se diga que es menor vender el dominio directo y la mitad del usufructo, y que el padre vende la mitad del restaurante- O quizás se establezca una previa renuncia por parte del padre a su mitad del usufructo, para así consolidar la plena propiedad y luego el menor vender todo el inmueble esto último además, resultaría gravado en su caso, por el impuesto de transmisión patrimonial, y derechos de inscripción en el registro de propiedad.- Y ¿Qué pasaría si quien comparece en representación del menor a otorgar la escritura de venta, no es el titular de la patria potestad, sino un tutor o tal vez un diverso ascendiente y contando con la autorización judicial vende el inmueble a un tercero – Resultaría que se estaría vendiendo el usufructo, y que además se estaría violando su derecho de preferencia para adquirir en igualdad de condiciones.

A todo esto, estimo es distinto el concepto de patria potestad, que el de administración de los bienes del menor (479); mientras que el ejercicio de la patria potestad no termina ni se altera por la venta de un bien suyo, la administración, respecto de ese determinado bien, se termina al salir de su patrimonio; por lo tanto considero que el espíritu

del precepto que comentamos pretende asignar medio usufructo de la administración y no como equivocadamente se ha establecido a favor del titular de la patria potestad.

3er. Caso Puede el titular de la patria potestad, suscribir un contrato de sociedad, en el cual el menor aparece como socio suscribiendo acciones ¿Primero, hay que analizar si la aportación que se hace a la sociedad es con bienes o numerario propiedad del menor, en cuyo caso, como ya antes dije, si requiere de la autorización judicial.

Pero supongamos que se establece que el padre cubre de su propio peculio el costo de las acciones que adquiere para su menor hijo, en cuyo caso, no hay ningún impedimento, salvo que el padre este participando a la vez por su propio derecho, como socio de esta sociedad y resulte electo administrador, consejero o apoderado, pues en este supuesto habría oposición de intereses y se requeriría de la intervención de un tutor.

4º Caso.- El artículo 2196 de nuestro Código Civil establece que los hijos sujetos a patria potestad, solamente pueden vender a sus padres los bienes que hubieran adquirido, mediante su trabajo; entonces, a contrario sensu, la venta de bienes diversos esta prohibida.

Aquí luego salta la duda como, ¿Quién por disposición de la ley es incapaz, como puede vender? - ¿En caso de venta a favor de un tercero puede vender siendo representado por quien ejerce sobre a previa autorización judicial pero si el comprador es el mismo titular de la patria potestad no se permite.- ¿Cuál es la razón de la prohibición? Considero que se trata de un evidente caso de oposición de interés, el titular de la patria potestad como comprador pudiera buscar un precio inferior al de mercado en perjuicio del menor; y es también un caso de contrato consigo mismo, en donde no puede haber un autentico acuerdo de voluntades por parte de quien representa intereses propios y los del incapaz; pero estimo que no hay impedimento alguno si el menor es representado en la venta por un tutor dativo, que al efecto designe el juez en las diligencias de jurisdicción voluntaria, y desde luego haciendo del conocimiento del juez que se pretende vender fuera de subasta y que el comprador lo será el propio padre.

En este caso desde luego que no se podrá invocar la extrema necesidad puesto que si el padre tiene el dinero para comprar, entonces no esta en caso de apuro económico y puede ministrar los alimentos a su deudor alimentario, pero si puede darse un caso de autentico beneficio para el menor. Probando plenamente que el precio que se pagara es inmejorable.

5º Caso.- ¿Puede un padre cancelar la hipoteca de un gravamen constituido para garantizar un crédito a favor del menor? Si se trata de un crédito totalmente pagado, si, pues se trata de un mero acto de administración, que no grava ni enajena, ni implica renuncia de derechos, y solo lo podrá hacer con la previa autorización judicial.

Ahora me refiero a la sanción que la ley impone por la violación al requisito de previa autorización judicial para la venta de bienes inmuebles, muebles preciosos, acciones,

etc. Propiedad de Menores. Por disposición expresa del artículo 2149 y siguientes del Código Civil, la incapacidad de cualquiera de los autores del acto produce la nulidad relativa del mismo, la cual solo puede invocar el incapaz, siendo ella susceptible de ratificación, confirmación o cumplimiento voluntario, lo que extingue la acción de nulidad.

En mi opinión, esta debería ser una nulidad absoluta por disposición expresa de la ley, por ser producto de una violación a disposición de orden público, y ser de interés primordial y general la salvaguarda de los derechos de los incapaces.

Un extraño caso de discrepancia dentro de la legislación civil en cuanto a la posibilidad del menor para disponer de sus bienes, la encontramos en cuanto a la capacidad para testar, ya que el mayor de 16 años puede otorgar testamento (1240), lo que es una excepción a la regla general que exige los 18 años para poder disponer libremente de sus bienes; resultado esto incongruente por ser el testamento esto incongruente por ser el testamento el más trascendental acto de disposición respecto a la totalidad del patrimonio.

Sugerencia: Al redactar un testamento en que se hereden o leguen bienes a favor de menores, sugerir al testador disponer que la totalidad del usufructo le pertenezca a dicho menor, para evitar que la mitad del mismo pueda corresponder a quien ejerza la patria potestad, según lo establece la ley.

Debemos tener cuidado en el caso de venta de acciones de sociedades mercantiles, que son propiedad de menores de edad, pues es un caso muy común que se nos presenta, aun cuando sea solo para protocolizar el acta en que ello ha ocurrido, siendo que este tipo de bienes está expresamente incluido en el precepto (489) que impone la necesidad de la previa autorización judicial.

Las opiniones que he externado son estrictamente personales, sin que de ninguna manera puedan considerarse como la solución.- No he venido a dar soluciones, por que no tengo la capacidad para darlas, pero si a plantear dudas las cuales encontrarán solución en el consenso de mis distinguidos colegas, pues tal es uno de los propósitos fundamentales que nos animan a continuar con estas reuniones.

