

Bienes Inmuebles de Menores de Edad

Por el Lic. Luis Robles Brambila

Como ustedes bien 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. (489)

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

Ante ésta 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 a parte del precio, que debe garantizarse con hipoteca o reserva de dominio sobre el mismo bien; o si debe previamente obtener la autorización judicial.

En este caso entendemos que el precio de la compraventa es mayor que el saldo adeudado, y que la diferencia se está 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 porque es el símbolo representativo de los valores de todos los bienes materiales; y además, por el saldo a reconocer se estaría constituyendo un gravámen, 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 hacer constar en el contrato, estaríamos frente a una donación a favor de éste, que solo quedará obligado a pagar el resto por lo tanto, resulta que si bien es cierto que el menor está contrayendo una obligación y constituyendo un gravámen, también es cierto que simultáneamente está adquiriendo en forma gratuita un bien cuyo valor es 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 válida la interpretación que sea hecha con la técnica jurídica y no sólo 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 gravámen sobre un bien que ya estaba en el patrimonio del menor, lo que sí sería realmente en su perjuicio; sino que, su patrimonio se está enriqueciendo mediante la adquisición de un bien que no tenía, cuyo encanche es cubierto en forma para él gratuita; y se está gravando el mismo bien por el cual nada tuvo que pagar.

Desde luego que el monto del enganche debiera ser significativo y guardar una interrelación proporcional con el saldo.- ¿Qué pasaría si el saldo no se lle-

ga 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 en favor del menor un inmueble que ya antes el enajenante hubiera gravado con hipoteca para garantizar el pago de parte del precio en 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 gravámen 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 del usufructo, que por disposición legal corresponde al padre? — O tal vez se diga que el menor vende el dominio directo y la mitad del usufructo, y que el padre vende la mitad restante — O quizá 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 sin la comparencia del usufructuario, 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 al administrador del bien, durante el tiempo que dure su administración, y no como equivocadamente se ha establecido en 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, haya que analizar si la aportación que se hace a la sociedad es con bienes o numerario propiedad del menor, en cuyo caso, como ya ante 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 esté participando a la vez por su propio derecho, como socio de ésta sociedad y resulte electo administrador, consejero o apoderado, pues en éste supuesto habría oposición de intereses y si 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 está prohibida. Aquí luego salta la duda como, ¿quien por disposición de la ley es incapaz, como puede vender? — ¿En caso de venta en favor de un tercero puede vender siendo representado por quien ejerce sobre el la patria potestad y contando con la previa autorización judicial pero si el compadro 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 intereses, 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 auténtico 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 que se promuevan para obtener la autorización, 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 éste caso desde luego que no se podrá invocar la extrema necesidad puesto que si el padre tiene el dinero para comprar, entonces no está en caso de apuro económico y puede ministrar los alimentos a su deudor alimentario, pero si puede darse un caso de auténtico beneficio para el menor. Probando plenamente que el precio que se pagará es inmejorable. (493)

5o. CASO.— ¿Puede un padre cancelar la hipoteca de un gravámen 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 sólo suprime un gravámen; pero si el crédito no ha sido totalmente pagado, solo lo podrá hacer contando 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 sólo puede invocar el incapaz, siendo ella suceptible de ratificación, confirmación o cumplimiento

voluntario, lo que extingue la acción de nulidad.

La jurisprudencia ha establecido que la incapacidad por minoridad dá lugar a una nulidad relativa, convalidable al llegar el menor a la mayor edad y prescriptible si transcurren más de diez años desde la fecha en que adquirió la capacidad, sin ejercitar la acción de nulidad.

En mi oponión, ésta debiera 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; resultando esto incongruente por ser el testamento el mas trascendental acto de disposición respecto a la totalidad del patrimonio.

Sugerencias: Al redactar un testamento en que se hereden o leguen bienes en 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 sólo para protocolizar el acta en que ello ha ocurrido, siendo que éste 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, porque 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.