

DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 20/06:

Posadas, 04 de mayo 2006.-

VISTO:

Expte N° 117/05 Jefe Departamento Archivo y Bien de Familia s/ Procedimiento a seguir con el trámite N° 49111/05, y

CONSIDERANDO:

QUE, da origen al presente expediente la Escritura N°138 de fecha 06/10/04, pasada por ante la Escribana De las Nieves Mirian Larrea, Titular del Registro N°93, con asiento en la ciudad de Posadas, Provincia de Misiones, ingresada a este Registro de la Propiedad Inmueble bajo presentación N° 49111 de fecha 29/11/04, reingresada en fecha 02/08/05;

QUE, mediante nota obrante a fs. 01 del Sr. Jefe del Departamento Archivo y Bien de Familia, de este Órgano Registrador, solicita se indique el procedimiento a seguir respecto al pedido de afectación al Régimen de Bien de Familia, de un inmueble, cuyo propietario sería un menor de edad, en condominio con su hermano mayor de edad, con la representación de la madre en ejercicio de la Patria Potestad, por parte del menor situación expuesta en la Escritura de mención ut-supra;

QUE, sobre el fondo de la cuestión el Departamento Jurídico de este Registro de la Propiedad Inmueble, se ha expresado citando a María Josefa Mendez Costa, en su obra ?Bienes de los hijos menores?, (pag. 73°), citando a Borda autor de Familia cit.,loc.cit., N.º 844 expresa: La gestión de bienes de los menores por sus padres no está completamente caracterizada sino se consideran las atribuciones judiciales al respecto. La intervención judicial se exterioriza en distintas figuras: la autorización requerida en numerosos negocios jurídicos (art N° 264 quater .inc.6°, N°297,segundo párrafo, N°298);

QUE, la Asesora Letrada, respecto a la problemática específica reflejada en estos actuados, expresa que se hace preciso, analizar las categoría de negocios jurídicos: según María Josefa Mendez Costa, en sus obra Bienes de los hijos menores? (pag.98°) en: ?actos de administración y actos de disposición... doctrina argentina: actos de disposición: por tales deben entenderse lo que disminuyen o modifican sustancialmente los elementos que forman el capital del patrimonio o que, sin estos caracteres, comprometen su porvenir por largo tiempo(a estos últimos suele llamárselos actos extraordinarios de administración)... el acto de administración es el que tiene por objeto hacer producir a los bienes los beneficios que normalmente puede obtenerse de ellos, respetando su naturaleza y destino... Spota, Contratos, cit., loc., cit., N° 312: atribuye el acto de administación la función de gobernar normal y dinámicamente el patrimonio sin implicar un riesgo sobre la sustancia de ese patrimonio y conceptúa el acto de disposición como el ejercicio de las atribuciones que atañen al titular de un derecho subjetivo o al legitimado al efecto para transmitirlo, innovarlo o abolirlo;

QUE, la Cámara Federal de la Capital, Sala Civil y Comercial, (11 de agosto de 1969 en JA 4-1969,

275. Conceptos análogos en CNCIV, Sala A, 11 de noviembre de 1986, en LL fallo N° 85.648 (dictamen del asesor de menores) y en el fallo cit., infra en nota N°272), ha distinguido: Acto de administración es el que tiende por procedimientos normales a la conservación y explotación del patrimonio, en cambio el segundo (acto de disposición), es el que introduce una modificación sustancial en el patrimonio, ya porque causa un desplazamiento de un valor integrante de la masa, ya porque realiza la gestión patrimonial por procedimientos anormales que reportan algún riesgo para el mantenimiento del capital. Excepcionalmente no se consideran actos de disposición pese a que importan un desplazamiento de bienes, las enajenaciones de frutos.

QUE, el Departamento Jurídico transcribe el pensamiento de Beatriz Areán, en Bien de Familia (pag.75), respecto el desplazamiento ut-supra de mención, considera que: El acto de afectación_ que lo es de disposición, por tener por principal efecto la puesta del inmueble fuera del comercio el Dr. Sanchez de Bustamente, sostuvo... que se esta ante un acto oneroso, puesto que engendra derechos y deberes recíprocos susceptible de apreciación pecuniaria, tales como el cercenamiento de las facultades del propietario, el nacimiento de derechos subjetivos en cabeza de los beneficiarios y la veda o limitación de las acciones de los acreedores para el cobro de sus créditos mediante la ejecución del inmueble o de sus frutos, (CNCiv., en pleno, 8/3/68,LL, 130-220), Mariani de Vidal, en Cursos de Derechos Reales , (t.2,p.27;CNCiv, Sala A, 20/12/60,JA, 1961-II-167 ídem, Sala D, 27/12/60, JA, 1961-III-5)... exige que el constituyente sea capaz de disponer a título oneroso, por cuanto la afectación comporta un verdadero acto de disposición, en tanto el propietario ve seriamente restringidas sus facultades sobre el inmueble?. María Josefa Mendez Costa, en ? Bienes de los hijos menores?, (pag 199ª).....Su constitución es un acto de disposición que requiere consentimiento conjunto y autorización judicial, la que deberá ser especialmente meditada porque el propietario quedaría comprometido más allá de su minoridad.... (pág 224ª)...Aún en beneficio del menor, los compromisos que recaen sobre él exceden la minoridad, requiriendo cuidadosa apreciación judicial?. Beatriz Areán, en su obra ?Bien de Familia?, (pag.76ª), cit. Kemelmajer de Carlucci, en ?Protección Jurídica de la vivienda Familiar?, p.87, manifiesta: I-Casos en que es necesaria la autorización judicial. Si el constituyente fuere un incapaz, el representante legal únicamente podrá actuar contando con autorización judicial. El caso no está previsto entre las normas del Código Civil que regulan el régimen de la patria potestad, tutela o curatela. Si bien es cierto que la afectación del inmueble no importa entonces la constitución de un derecho real, y mucho menos, un acto de enajenación, consideramos que sólo el juez puede evaluar la conveniencia de su realización. No debe perderse de vista que el acto no sólo produce consecuencias actuales, sino que tiene también proyecciones futuras que pueden llegar a perturbar la libre administración y disposición. De concederse la autorización, el juez deberá ser extremadamente estricto en la apreciación de las ventajas e inconvenientes que puedan derivar de la afectación, y más aún, en la designación de beneficiarios. Inclusive, entendemos que la edad del menor tiene gran importancia, puesto que, si no le faltan demasiados años para alcanzar la mayoría, se podrá conceder con más elasticidad la autorización, máxime teniendo en cuenta que, llegado ese día el ahora mayor podrá solicitar la desafectación (art.49,inc.a, ley 14.394): En cuanto a

los menores emancipados, ellos adquieren capacidad de administración y disposición de sus bienes, con excepción de los adquiridos a título gratuito, antes o después de la emancipación. (art 135, Cód. Civil)

QUE, en consecuencia quien suscribe el presente, comparte in totum lo manifestado por n/Departamento de Asuntos Jurídicos, el cual fuera plasmado en Dictamen N° 01/05, por lo que a los efectos de disponer sobre la cuestión que diera origen a estos actuados, respecto a los casos análogos que se presenten en el futuro, se hace indispensable, impostergable, a los fines de la seguridad jurídica, el dictado del dispositivo legal correspondiente;

POR ELLO

EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE

ARTICULO 1°: En los casos en que concurran ante este Registro de la Propiedad Inmueble, menores de edad, que no estén comprendidos en los art. 128, 131 y concordantes del C.C., solicitando la afectación al régimen de Bien de Familia de un inmueble de su propiedad, deberán acreditar conforme a derecho y casos particulares, la representación legal, y contar con la pertinente Autorización Judicial.

ARTICULO 2°: REMITIRSE las presentes actuaciones al Departamento Dominio, a fin de proceder a la calificación correcta del expediente ingresado a este Organismo bajo presentación N° 49111 de fecha 29/11/04 reingresado en fecha 02/08/05, dando cumplimiento al artículo 1°.

ARTICULO 3°: REGISTRESE, NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE a los Departamentos Inscripciones y Anotaciones Judiciales, Dominio, Certificados e Informes, Contable, Archivo General, Asuntos Jurídicos, Despacho, Sector Mesa de Entradas y Salidas. Cumplido, Archívese.