

BIENES DE MENORES. VENTA DE LOS MISMOS SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: nulidad, compraventa, menores de edad, autorización judicial.

ENUNCIADO

Habiéndose celebrado un contrato de compraventa de un bien inmueble del que eran cotitulares unos menores y su progenitor, se interesa por los primeros, una vez alcanzada la mayoría de edad se declare su nulidad, al no haber consentido tal venta, ni haber concurrido la preceptiva autorización judicial a favor del progenitor que les representaba legalmente. Así, la cuestión que se plantea es la de determinar la sanción jurídica que recae sobre el negocio jurídico de compraventa de un bien inmueble de un menor celebrado por los padres titulares de la patria potestad (que han prestado el consentimiento en nombre y representación de su hijo menor) sin contar con la autorización judicial del artículo 166 del Código Civil.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Compraventa bien inmueble: menores de edad:
 - Nulidad o anulabilidad.
 - Autorización judicial.

SOLUCIÓN

El presente caso práctico versa sobre la petición de nulidad parcial de un contrato de compraventa de inmueble, en tanto que los cotitulares del mismo, cuando se hizo la venta por su progenitor vivo, habiendo fallecido la madre con anterioridad, eran menores de edad, y por tanto no concurrió su consentimiento ni la preceptiva autorización judicial a favor de su progenitor que les representaba como menores.

En primer lugar procede recordar que, siguiendo los razonamientos expuestos en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21.^a, de 7 de octubre de 2008, no se puede confundir el consentimiento contractual, que ha de prestar el representante legal del menor, con la «autorización judicial» que se impone en el artículo 166 del Código Civil (en su redacción originaria era el art. 164) para la enajenación por los padres de los bienes inmuebles de sus hijos («los padres no podrán enajenar bienes inmuebles –de sus hijos–, sino por causas justificadas de utilidad o necesidad, y previa la autorización del juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal»). La autorización judicial es un complemento del consentimiento contractual prestado por los padres. La cuestión que se plantea es la de determinar la sanción jurídica que recae sobre el negocio jurídico de compraventa de un bien inmueble de un menor celebrado por los padres titulares de la patria potestad (que han prestado el consentimiento en nombre y representación de su hijo menor) sin contar con la autorización judicial del artículo 166 del Código Civil.

Son dos las respuestas posibles: entender que es una compraventa «nula de pleno derecho» con base en lo dispuesto en el número 3 del artículo 6.º del Código Civil, siendo la acción de nulidad imprescriptible (como sostiene la apelante), o entender que es una compraventa «anulable», prevista en el artículo 1.300 del Código Civil, entendiéndose que la acción de anulabilidad dura sólo cuatro años a contar desde que el menor alcanza la mayoría de edad (art. 1.301 del CC), de tal manera que, si no se ejercita en este plazo, la compraventa queda confirmada (art. 1.311 del CC) deviniendo perfectamente válida y eficaz.

La doctrina jurisprudencial se ha decantado por considerar que la compraventa no es nula de pleno derecho, sino meramente «anulable». Así se pronuncia la Sentencia, de la Sala de lo Civil, del Tribunal Supremo, número 216/2006, de 3 de marzo, siguiendo el criterio mantenido en las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de mayo de 1994 y 23 de diciembre de 1997, criterio que está en línea con la doctrina declarada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1977, 29 de noviembre de 1958 y 21 de mayo de 1984, si bien es cierto que algunas otras se han apartado de dicho criterio (véanse SSTs de 9 de diciembre de 1953 y 25 de junio de 1959).

En este sentido destaca la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 2006, en la cual se afirma que el Código Civil exige tal autorización, pero no prevé explícitamente la sanción en caso de que se realice aquel negocio jurídico sin la misma; debe entenderse que se trata de anulabilidad, por asimilación del acto que realiza una persona –como el representante legal– sin la capacidad necesaria para ello, por faltarle el complemento de capacidad consistente en la autorización judicial, con

la situación semejante, que produce igualmente la anulabilidad, del incapacitado parcial sujeto a curatela que realiza un negocio jurídico que precisa la intervención del curador sin ella (art. 293 del CC), o al que realiza el tutor sin autorización judicial (art. 271, que tampoco concreta la sanción).

Es decir, aunque las semejanzas nunca son idénticas, el representante legal no actúa sin representación, ya que la tiene por ley, sino que actúa sin autorización judicial, complemento de su actuación jurídica que le falta, y esta ausencia produce que el negocio jurídico que realiza esté falto de la capacidad completa, lo que da lugar a la anulabilidad. Cuando la propiedad de una cosa pertenece pro indiviso a varias personas, surge, sobre esa cosa, una comunidad de bienes ordinaria (art. 392 del CC), en la que cada copropietario es titular de una cuota, las cuales, salvo prueba en contrario, se presumen iguales (art. 393 del CC), correspondiendo a cada propietario la plena propiedad de su cuota que puede enajenar o vender sin tener que contar, para ello, con el consentimiento de los demás copropietarios (art. 399 del CC), pero si, el copropietario, lo que vende es la cosa en su integridad sin contar con el consentimiento de los demás copropietarios, infringe lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil (entendiendo la palabra alteración no en su sentido físico o material sino en su sentido jurídico de disposición), en cuyo caso, según constante y reiterada doctrina jurisprudencial, la venta será radicalmente nula, no sólo anulable sino nula de pleno derecho o inexistente (SSTS, de la Sala de lo Civil, núm. 24/2000, de 21 de enero de 2000, FD 4.º *in fine*, RJ Ar. 2000/113; 11 de noviembre de 1991, RJ Ar. 1991/8233; 16 de mayo de 1991, RJ Ar. 1991/3704; 25 de junio de 1990, RJ Ar. 1990/4894; 8 de mayo de 1989, RJ Ar. 1989/3673; 13 de septiembre de 1988, RJ Ar. 1988/6686; 29 de abril de 1986, RJ Ar. 1986/2065; 26 de febrero de 1982, RJ Ar. 1982/790 y 11 de abril de 1953, RJ Ar. 1953/1262). Y sin que esa venta nula de la cosa en su integridad hecha por el copropietario sin contar con el consentimiento de los demás copropietarios pueda considerarse como una venta válida de la cuota del copropietario que ha vendido aunque el comprador adquirente estuviera de acuerdo con ello (en contra de esto último existe un sector de nuestra doctrina).

Pero este régimen jurídico sólo es de aplicación cuando, en el negocio jurídico de compraventa, no hubiera concurrido el consentimiento de todos los copropietarios. De tal manera que, habiéndose vendido la cosa en su integridad por uno de los copropietarios, la acción de nulidad de la compraventa ejercitada por los demás copropietarios, tendría que desestimarse si se demuestra que todos los demás copropietarios habían consentido la venta bien de forma expresa o tácita. De ahí que, concurriendo el consentimiento de todos los copropietarios, la venta de la cosa en su integridad es válida y eficaz debiendo entenderse vendidas cada una de las cuotas que corresponde a cada uno de los copropietarios.

Así, en el presente caso, la venta del inmueble se realizó por la persona titular de una parte en su nombre y representación, y siendo la otra parte propiedad de sus hijos menores el consentimiento se prestó por la única persona que podía prestarlo que es su representante legal, es decir, su padre, exclusivo titular de la patria potestad tras el fallecimiento de la madre (arts. 154, 156, 162 y 1.263 del CC, el consentimiento contractual no lo presta el menor de edad no emancipado sino su representante legal que es el titular de la patria potestad).

De nuevo recordar que no se puede confundir el consentimiento contractual, que ha de prestar el representante legal del menor, con la «autorización judicial» que se impone en el artículo 166

del Código Civil (en su redacción originaria era el art. 164) para la enajenación, por los padres, de los bienes inmuebles de sus hijos («los padres no podrán enajenar bienes inmuebles –de sus hijos– sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal», párr. primero). La autorización judicial es un complemento del consentimiento contractual prestado por los padres.

Habiendo adquirido la mayoría de edad y no habiéndose ejercitado la acción de anulabilidad en el plazo legal la compraventa originariamente anulable ha devenido válida y eficaz.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 154, 156, 162, 164, 166, 271, 293, 1.263, 1.302, 1.310 y 1.311.
- STS de 3 de marzo de 2006.
- SAP de Madrid, Secc. 21.^a, de 7 de octubre de 2008.