

General Roca, 27 de septiembre de 2024

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "C.L.C. S/ AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE VENTA" (RO-01770-F-2024) y,

CONSIDERANDO: En fecha 10/6/2024 se presenta la Sra. L.C.C., con patrocinio letrado, en representación de sus hijos L.A.R. y T.A.R., solicitando se otorgue autorización judicial a los fines de la venta del inmueble sito en calle L.P.2. individualizado catastralmente como 0..

Explica que resultan propietarios en un 50 % la Sra. C. y en el otro 50% sus dos hijos menores de edad L.A. y T.A., en iguales proporciones (25% cada uno).

Comenta que en fecha 19/8/2014 se produjo el fallecimiento del progenitor de sus hijos, por lo que detenta en forma exclusiva el ejercicio de la responsabilidad parental de los niños. Que en fecha 10/11/2021, mediante escritura pública, junto con sus hijos, adquirieron en condominio la propiedad individualizada catastralmente como 0.. Que la operación de compra en aquel momento se realizó por la suma total de \$ 158.943,36. Que actualmente la propiedad se encuentra ocupada por M.A.C., en virtud de un contrato de locación suscripto en fecha 4/11/2021 con vencimiento en fecha 31/10/2024 y que se estableció un canon locativo por la suma mensual de \$35.000, actualizables cuya percepción actual es de \$133.000, menos gastos a través de la administración de inmobiliaria Ambitoprop.

Indica que dicho canon lo percibe en beneficio de sus hijos, ya que con ello complementa el pago del alquiler de otro inmueble de mayor comodidad y ubicación, en donde actualmente conviven con los niños y su pareja, por el que abonan un alquiler de \$ 200.000 mensuales habiendo sido prorrogado dicho contrato hasta el próximo 31/08/2024.

Explica que el motivo del presente pedido es utilizar el producido de la venta del inmueble (a un precio tasado en USD \$55.000,00) para poder

comprar, junto con otros ahorros personales adquiridos con entre ella y su pareja, Sr. N.G.D., otro inmueble, que resultaría beneficioso para sus hijos, toda vez que el inmueble que adquirirían en proporción mejoraría notablemente no solo su calidad de vida, sino también su inversión.

Refiere que existe la posibilidad de la compra de una propiedad ubicada en calle U.1., tasada a un valor de USD \$ 150.000, proponiendo que la inscripción por parte de sus hijos sea en proporción al dinero aportado por estos, cuyo origen sería el producido de la venta que se detenta.

Solicita que, en caso de no concretarse esta posibilidad, se autorice igual la venta a fin de que el inmueble en cuestión pueda ser ofertado y publicitado en condiciones de “listo para transmitirse” y concretar la transacción. Ofrece prueba y funda en derecho.

En fecha 18/6/2024 toma intervención la DEMEI y en fecha 2/7/2024 se designa como abogada de los niños a la Dra. María Belén Delucchi, Defensora Oficial a cargo de la Defensoría N° 10.

En fecha 12/9/2024 se presenta el Dr. Pablo Bustamante, Defensor Adjunto de la Defensoría N° 10, y manifiesta haber tomado contacto con los niños L. y T.. Comenta que fueron asesorados respecto a la venta del inmueble en cuestión y que luego de haberle explicado acabadamente sus derechos, prestan expresa conformidad con la venta.

En fecha 16/9/2024 obra dictamen de la DEMEI entendiendo que, atento lo manifestado por L.A.R. y T.A.R., con el debido patrocinio letrado, no existen objeciones que formular a la realización de la venta solicitada. Agrega que, sin perjuicio de la presente autorización, se requiere que se rinda cuenta de la inversión que se realice en debido tiempo y forma, acreditando el porcentaje que corresponde a cada uno de sus hijos en la escritura traslativa de dominio.

En fecha 18/9/2024 pasan los autos a despacho para resolver.

De la prueba documental acompañada en la presentación inicial surge que la Sra. L.C.C. es la progenitora de los niños L.A.R. y T.A.R. y que su progenitor, Sr. J.A.R.,

falleció en fecha 19/8/2014, por lo que la Sra. C. resulta ser la única y exclusiva representante legal de sus hijos.

Analizando la petición efectuada he de tener en cuenta que la progenitora de los niños L. y T., ambos de apellido R., en su carácter de única representante legal, solicita autorización para proceder a la venta del inmueble O., del que resultan ser condóminos, y con el producido, sumado a ahorros personales, adquirir un nuevo inmueble de mayores dimensiones y calidad, lo que generaría un beneficio para los mismos.

Es necesario evaluar detallada y pormenorizadamente si el negocio propuesto por la madre de los niños efectivamente implica una ventaja notoria a los intereses de los mismos, es decir evaluar la conveniencia o no de la operación solicitada.

En primer lugar, se habrá de tener en cuenta que el art. 692 CCYCN establece que "Se necesita autorización judicial para disponer los bienes del hijo. Los actos realizados sin autorización pueden ser declarados nulos si perjudican al hijo", por lo que no caben dudas que para el acto de disposición que se pretende efectuar se requiere de la correspondiente autorización judicial, no siendo suficiente la sola conformidad prestada por la progenitora.

Sobre esto se ha dicho que "La finalidad de la autorización judicial para estos actos de disposición a celebrar con terceros radica en la propia característica del acto, ya que implica una alteración patrimonial que podría perjudicar al hijo menor de edad, resultando necesario que sea el juez quien verifique la conveniencia para el hijo del acto a realizar" (Herrera Marisa, Caramelo Gustavo, Picasso Sebastián - Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Libro Segundo - Infojus, Buenos Aires 2015, p. 544).

Por otro lado, se ha dicho que "No obstante no establecer la norma un criterio que sirva como parámetro para el otorgamiento de dichas autorizaciones, por analogía con lo dispuesto por el art. 697, es posible sostener que el permiso para celebrarlos debe ser dado existiendo motivos fundados, con carácter excepcional y una vez establecida la conveniencia económica del acto para la persona menor de edad". (Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo IV. Ed. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe, 2015, pag. 515). En este orden de ideas, se debe valorar que la autorización judicial para actos de disposición de bienes de menores de edad sólo debe ser otorgada en caso de absoluta necesidad y ventaja evidente para sus intereses.

Analizando detenidamente las tasaciones de mercado acompañadas se concluye que la operación podría llegar a implicar una mejora en las condiciones de vida de los niños, siendo que la progenitora tendrá la posibilidad de adquirir un bien de mayor valor y con mayores comodidades en comparación a las que detentan actualmente.

No obstante ello, esa mejora se debe analizar en contraposición con la desventaja que significará para los niños sumar otro condómino al nuevo bien que se adquiera, el que, más allá de ser su progenitor afín, no deja de ser otra persona con la cual compartir los derechos sobre esta nueva propiedad.

Asimismo, la propuesta formulada traslada la inversión en relación a los porcentajes de dinero que aportan los niños y, en consecuencia, al ser un bien de mayor valor el que se adquiera, el porcentaje de los mismos disminuye.

Ello deja en evidencia que el beneficio que sostiene la peticionante respecto del mejoramiento patrimonial de sus hijos, no se advierte de tal envergadura.

Ante tal disyuntiva se habrá de priorizar la opinión de los niños **T.A. y L.A.** en la entrevista mantenida con su abogado, Dr. Pablo Bustamante, quien efectuó la correspondiente asistencia técnica a los mismos como Abogado Defensor Adjunto de la Defensoría N° 10, en cumplimiento de su derecho a la tutela judicial efectiva, a ser escuchados, a la debida participación que les corresponde en el trámite y a que su opinión sea tenida en cuenta, tal las directivas impuestas por el art. 12 de la Convención Internacional de los Derechos del Niño, art. 24 de la Ley Nacional N° 26.061 y art. 18 de la Ley de Protección Integral de los Derechos de las niñas, los niños y los adolescentes de la Pcia. de Río Negro N° 4.109, todo lo cual debe efectuarse teniendo en consideración el concepto de “capacidad progresiva” y que, si bien no es vinculante para el Juez, debe tenerse en consideración al momento de resolver.

En dicho acto y habiéndoseles explicado detalladamente las implicancias de la autorización que su madre requería, ambos niños manifestaron entender los alcances de la venta que la misma pretende efectuar y prestaron su expresa conformidad a dicha disposición. Debo también ponderar que el niño T.A. cuenta con actualmente 12 años de edad y que el adolescente L.A. con 14 años y que tienen una capacidad de

entendimiento suficiente que les ha permitido comprender sin dificultades los alcances de lo explicitado.

Ante ello, ponderando las ventajas (posible incremento económico y adquisición de un bien que les implique una mayor calidad de vida) y desventajas (sumar un condómino más) que la venta implicará para los niños, en virtud de su opinión vertida en autos y la expresa conformidad de la Sra. Defensora de Menores se hará lugar a la autorización solicitada, haciéndole saber a la presentante que quedará bajo la exclusiva responsabilidad del escribano interviniente la tramitación de las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones así como los libres deudas respectivos.

Asimismo, se hace saber a la peticionante que dentro del plazo de 120 días deberá acompañar en autos las constancias de la adquisición del inmueble ubicado en calle U.1., por el cual solicitó tasación, o del bien inmueble que efectivamente vaya a adquirir, considerando sus dichos en relación a que desea adquirir una casa con mayores dimensiones, entendiéndose que si no se concreta la compra del mencionado bien, se hará en relación a otro, con el porcentaje de adquisición que le corresponde a sus hijos L.A.R. y T.A.R. en la escritura traslativa de dominio.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto en la Convención Internacional de los Derechos del Niño, Ley Nacional N° 26.061, Provincial N° 4109, art. 692 de CCYC y cctes. C.C., y dictamen de la Sra. Defensora de Menores,

RESUELVO: Hacer lugar a la acción interpuesta, y en consecuencia autorizar a la Sra. L.C.C., DNI 2., a realizar las gestiones pertinentes para la venta, suscripción de la documentación necesaria y trámites correspondientes ante el escribano designado y Registro de la Propiedad Inmueble respecto del bien perteneciente a la misma y a sus dos hijos menores de edad L.A.R., DNI 4. y T.A.R., DNI 5., cuya Nomenclatura Catastral es: 0. ubicado en esta ciudad.

Asimismo se deberá acompañar, dentro del plazo de 120 días constancia de la adquisición del inmueble ubicado en calle U.1. con el porcentaje correspondiente a

nombre de los niños.

Regulo los honorarios de la Dra. Verónica Belén Rached y del Dr. Javier Ramiro Ulloa de manera conjunta en la suma equivalente a 10 JUS (arts. 6, 7, 9, 11 y cctes. ley 2212).

Los honorarios se regulan conforme a la naturaleza, complejidad, calidad, eficacia, extensión del trabajo desempeñado y etapas cumplidas. Cúmplase con la Ley 869.

Notifíquese y expídase testimonio.

Dra. Carolina Gaete

Jueza de Familia Sustituta