

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

93

T
347
A 973 a
1975
F.J.105

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
Y CIENCIAS SOCIALES

ANALISIS JURIDICO
ECONOMICO DE LOS
PROCEDIMIENTOS
RELATIVOS A LAS VENTAS
EN PUBLICA SUBASTA DE
INMUEBLES DE INCAPACES

TESIS DOCTORAL

Presentada por

Edmundo José Adalberto Ayala Moreno

PREVIA A LA OPCION DEL TITULO DE

DOCTOR

EN

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

1975





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.

R E C T O R, a.i.

Dr. Carlos Alfaro Castillo.

SECRETARIO GENERAL.

Dr. Manuel Atilio Hasbún.

D E C A N O.

Dr. Luis Domínguez Parada.

SECRETARIO.

Dr. Pedro Francisco Vanegas Cabañas.

JURADOS EXAMINADORES.

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE:

" CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION Y LEGISLACION LABORAL. "

Presidente : Dr. Luis Méndez Rodríguez.
1er. Vocal : Dr. Carlos Rodríguez.
2° Vocal : Dr. Jorge Alberto Gómez Arias.

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE:

" MATERIAS CIVILES, PENALES y MERCANTILES. "

Presidente : Dr. José Ernesto Criollo.
1er. Vocal : Dr. Manuel Arrieta Gallegos.
2° Vocal : Dr. José Roberto Ayala.

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE:

" MATERIA PROCESAL Y LEYES ADMINISTRATIVAS. "

Presidente : Dr. Salvador Alemán Echeverría.
1er. Vocal : Dr. Mauricio Alfredo Clará.
2° Vocal : Dra. Noemí Arias Avilés de Flores Hidalgo.

ASESOR DE TESIS.

Dr. Jorge Armando Angel Calderón.

TRIBUNAL CALIFICADOR DE TESIS.

Presidente : Dr. Francisco Arrieta Gallegos
1er. Vocal : Dr. Mauricio Alfredo Clará
2° Vocal : Dr. Román Gilberto Zúniga Velis. .

D E D I C A T O R I A.

Como un homenaje póstumo a mis padres:

Máximo Edmundo Ayala Moreno y
Balbina Navarrete de Ayala.

Con cariño eterno a mi esposa e hijos:

Berta Delia Orantes de Ayala.
Edmundo José Adalberto y
Mario José Gilberto.

Con fraternal cariño a mis hermanos:

Eduardo Héctor, Berta, Blanca,
Abel, Rosa y Concepción.

A todos mis familiares.

A mis amigos:

Con aprecio y respeto.

En memoria de mis compañeros:

Narciso Arguello,
José León Batres y
Alvaro Guillén Alvarez.

ESPECIALMENTE:

A mi esposa Berta Delia, con amor y agradecimiento -
infinitos, ya que con ella he compartido momentos de
tristeza y alegría en el curso de mi carrera.

A mi hermano Eduardo Héctor, que guió mis pasos en -
mis años juveniles, formando mi carácter y personali-
dad; mostrándome con el ejemplo, lo valioso que es -
servir a nuestros semejantes.

T E M AANALISIS JURIDICO ECONOMICO DE LOS PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A LAS VENTAS EN PUBLICA SUBASTA DE INMUEBLES DE INCAPACES.INDICE DE LOS CAPITULOS

- 1o.) - Introduccion
- 2o.) - Breve relación histórica
- 3o.) - Regulación en la Legislación Procesal Civil Salvadoreña.
- 4o.) - " " el Proyecto de Código Procesal Civil Salvadoreña
- 5o.) - " " Derecho Comparado
- 6o.) - Valúo de los bienes para efectos de subasta
 - a) - en el Juicio Ejecutivo:
 - 1) - Valúo Convencional
 - 2) - Valúo Pericial
- 7o.) - La venta en Pública Subasta
 - a) - en el Juicio Ejecutivo
 - b) - en las Diligencias de Utilidad o Necesidad
- 8o.) - Recopilación estadística de casos prácticos de Ventas en Pública Subasta realizadas en nuestro País, y sus repercusiones en la economía nacional:
 - a) - en Juicios Ejecutivos
 - b) - en Diligencias de Utilidad o Necesidad
- 9o.) - Conclusiones y críticas
- 1o.) - Recomendaciones

C A P I T U L O II N T R O D U C C I O N

Inquietud de escribir sobre el tema: Mi inquietud por escribir sobre el presente tema se originó al ver con que facilidad se tramitan, de conformidad a nuestras leyes, las ventas de inmuebles de incapaces; ya sea por parte de los padres, tutores, o curadores, quienes, muy excepcionalmente piden la autorización para poder hipotecarlos.

La autorización solicitada, en la mayoría de los casos, obtiene sentencia favorable, siendo la negativa muy excepcional.

Se cimentó aún más, a raíz de que no existe, en nuestros tribunales, un minucioso control sobre el gasto o inversión del producto que se obtiene con la venta de los inmuebles referidos. En nuestro medio, hay que esperar la llegada del plazo que señala el Art. 433 inc. 5o. C., es decir, en el que se debe de rendir cuenta al Juez; o que éste, si lo estima conveniente, pida se le "exhiba las cuentas de la administración", Art. 434 C., inc. 1o.

En el caso referido, lo preceptuado por el Art. 434 C., inc. 1o., debería de ser obligatorio dentro de un plazo prudencial, y así los tutores o curadores sabrían que el Juez, en este caso específico, está atento al destino que se le dé al producto obtenido con la venta de los bienes antes mencionados.

Lamentablemente, en nuestra ley, no existe una disposición que obligue al Juez a ejercer un minucioso control sobre el producto obtenido con la venta indicada, a fin de garantizar el bienestar económico de los incapaces.

La venta por utilidad o necesidad de inmuebles de incapaces necesita ser comentada con una apreciación realista, a fin de que su trámite se adapte a las exigencias modernas, que tienden a proteger el bienestar económico de éstos.

Dentro de su comentario, no puede dejarse de analizar, en algunos aspectos, lo concerniente a la venta en pública subasta, ya que es el trámite que se sigue para vender los bienes de las personas antes referidas y, esencialmente, en lo relativo al valúo que se les da a los bienes para efectos de remate; porque, en la segunda mitad de este siglo, para nuestro País, es cuando más ha demostrado sus resultados negativos en el bienestar económico del pueblo, dado que las

ejecuciones han aumentado en forma alarmante, las cuales, como lógica consecuencia, llevan invivito la subasta de los bienes del ejecutado.

Importancia del tema: ésta se fundamenta en que la legislación que reglamenta la protección de los incapaces en nuestro País, no ha sido encarada con toda amplitud. El Estado se ha preocupado por la conducta delincinencial del incapaz, a tal grado que recientemente se promulgó el Código de Menores.

Pero en lo referente a la protección del patrimonio de los incapaces, no reúne las condiciones necesarias que tiendan a su conservación, a fin de garantizar la supervivencia de ellos. Esto se debe a que existe una enorme libertad para que los padres, tutores o curadores, puedan pedir, con suma facilidad, la autorización para vender los bienes de su representado; pudiendo en un momento determinado darse una actuación de mala fe por parte de éstos.

Importante es también por el hecho de que nuestro legislador sujetó, a los trámites de la subasta para el juicio ejecutivo, la venta de los inmuebles de los incapaces, sin hacer ninguna diferencia, tanto en el valúo como en la base del remate, lo cual como se demostrará en el capítulo correspondiente, genera una pérdida patrimonial que va en detrimento de su bienestar económico.

Sistematización del tema: Para su desarrollo se ha dividido en varios capítulos, con sus correspondientes apartados, así:

Capítulo Primero: está constituido por la presente parte que se le ha llamado "INTRODUCCION", en la que se hace un bosquejo generalizado de todo el tema.

Capítulo Segundo: en él se trata de hacer una breve exposición histórica de la venta de inmuebles de incapaces.

Capítulos 3o., 4o. y 5o.: comprenden, en su orden, la exposición de la regulación que informa a nuestro Código de Procedimientos vigente; lo relativo a la regulación propuesta en el Proyecto de Código Procesal Civil, antingentes ambas situaciones, a la venta de los inmuebles de incapaces; y el capítulo últimamente citado que hace referencia a la forma en que otras legislaciones regulan el tema objeto de este trabajo.

Capítulo VI: éste hace referencia al valúo que se les da a los bienes, el cual sirve de base para el remate; tanto en el juicio ejecutivo, en el que se permite

dos tipos de valúo que son: el convencional, pactado por las partes en el instrumento público correspondiente, Art. 606, inc. 4o. Pr., y el Judicial o pericial, que es aquel que se hace por peritos, previo mandato del Juez, Art. 606, inc. 3o. Pr.; así como se establece que el que sirve de base en la subasta de inmuebles de incapaces es el judicial, Art. 817 inc. 1o. Pr.

Capítulo VII: comprende la exposición relativa a la venta en pública subasta, tanto en el juicio ejecutivo como en la venta de inmuebles de incapaces por razones de utilidad o necesidad.

La venta en pública subasta de los bienes del deudor moroso, es una sanción o castigo por su falta de pago, en el plazo estipulado, de las obligaciones contraídas, es forzosa. La venta de los inmuebles del incapaz es voluntaria; motivada por razones de índole económica, que pueden afectar su supervivencia.

Fundamentalmente se comenta el acto más importante de la Venta en Pública Subasta, el cual está constituido por las posturas que hacen los postores que han concurrido al acto de la subasta; como consecuencia de ésto se puede dar o una pérdida, que es la regla general, o una utilidad, que es la excepción; las situaciones referidas se pueden plantear tanto en el juicio ejecutivo como en la venta por utilidad o necesidad de los inmuebles de incapaces.

Al señalarse la base del remate se hace referencia a las posturas admisibles, y al respecto dice el Art. 635, parte primera, Pr.: ""NO SE ADMITIRAN POSTURAS POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALUO """, ésto, en el caso de ser pericial el valúo, porque cuando es convencional el Art. 606 inc. 4o. Pr. parte final, dice: " "EL LIMITE DE LAS POSTURAS SERA SIEMPRE LAS DOS TERCERAS PARTES, COMO EN EL VALUO PERICIAL" "; ésto, en caso de ejecución.

Al respecto hemos de hacernos la siguiente pregunta: es justo aplicar, en el caso de venta por razones de utilidad o necesidad, para efecto de subastar inmuebles de incapaces ---- el Art. 635, parte primera, Pr.?.; creo, que en estas diligencias no se debe de aplicar lo preceptuado por dicho artículo, sino que debe de estarse al texto del Art. 817 inc. 1o., primera parte, Pr., ya que lo que interesa no es vender sus bienes por venderlos, sino que lo que se busca es que les reporten un beneficio.

Capítulo VIII: para demostrar los efectos negativos que la venta en pública subasta produce en nuestro medio socio-económico, se citan casos prácticos de

remates realizados en nuestros tribunales, tanto en juicios ejecutivos, como en diligencias de utilidad o necesidad para vender los bienes raíces de incapaces que al respecto se han promovido, y que han ocasionado pérdidas patrimoniales demasiado grandes, tanto a los ejecutados como a los incapaces. A los primeros por el reclamo forzoso de obligaciones o saldos de estas, que muchas veces son irrisorias con relación al bien que los garantiza, se les subastan valiosas propiedades por las dos terceras partes del valúo; y a los segundos por sujetar la venta de sus bienes raíces a los trámites de la venta en pública subasta del Juicio Ejecutivo y rematarles, injustamente, los bienes indicados por las dos terceras partes del valúo, Art. 635 y 817 Inc. lo. Pr.

Iguales perjuicios económicos se les ocasiona a los coherederos, cuando se les subasta " una especie " que les pertenece y que " no tenga cómoda división o cuya división la haga desmerecer ", Art. 931 y 933 Pr.

La forma en que está regulada la venta en pública subasta en nuestro País, ha venido alterando progresivamente la tenencia de la tierra en el agro, así como la tenencia de la propiedad habitacional en las ciudades, y que a corto o largo plazo redundará en una mayor concentración de ambas en pocas manos, en mayor grado que el actual.

Con el derecho de prenda general que tiene al acreedor sobre los bienes del deudor, lo que se materializa es un verdadero despojo de los bienes del segundo por parte del primero, y ésto es contrario al bienestar económico del deudor, ya que como se deja expuesto antes, por irrisorios créditos son subastadas valiosas propiedades; de lo antes relacionado se puede concluir que el derecho de prenda general del acreedor está en contra del Art. 2o. Cn. que dice:

" " ES OBLIGACION DEL ESTADO ASEGURAR A LOS HABITANTES DE LA REPUBLICA EL GOCE DE LA LIBERTAD, LA SALUD, LA CULTURA, EL BIENESTAR ECONOMICO Y LA JUSTICIA SOCIAL " "

Los casos prácticos que se citan comprenden subastas de bienes en caso de ejecución; y por razones de utilidad o necesidad de inmuebles de incapaces.

Capítulo IX: En él se desarrollan las conclusiones y críticas que se estiman acordes al tema.

Capítulo X: Siendo éste el capítulo que comprende el cierre del tema, se plantean una serie de recomendaciones, las cuales, modestamente, considero son necesarias para una adecuación de nuestras leyes al principio de " JUSTICIA SOCIAL ", que el

constituyente de 1950 preceptuó en la Carta Magna de ese año, cuyos postulados han transformado nuestro sistema jurídico; postulados que el constituyente de 1962, al promulgar la Constitución de ese año no tuvo otra alternativa que aceptar, como base de sustentación de ésta, la mayoría de preceptos comprendidos en la primera, y que son importantes para garantizar el " BIENESTAR ECONOMICO " de los ciudadanos, dentro de los cuales tienen su sitio los incapaces.

CAPITULO II

BREVE RELACION HISTORICA

En nuestro País la regulación para poder enajenar o gravar los bienes raíces de los incapaces aparece, por primera vez, en el Código Civil de mil ochocientos sesenta; y el procedimiento a seguir para obtener dicha autorización aparece, también, por primera vez, en el Código de Procedimientos Civiles y de Instrucción Criminal del año de mil ochocientos sesenta y tres; siendo éstos los primeros códigos que sistematizan la vida jurídica del País.

La fuente del primero fue el Código Civil Chileno, y la del segundo la ley de Enjuiciamiento Civil de España.

El término INCAPAZ es amplio y en él se encuentran comprendidas, tanto las personas naturales como las jurídicas, pudiendo clasificarse así:

- 1) - El hijo de familia de edad, Art. 252 inc. 3o. C.
- 2) - El demente, Art. 363 C., rel. con Art. 457 C.
- 3) - El sordomudo, Art. 469 C., rel. con Art. 472 C.
- 4) - Las Personas Jurídicas que no pueden disponer libremente de sus bienes, Art. 541 y 542 C.

La clasificación anterior se puede descomponer así:

- | | |
|---|--|
| | 1) - Hijo de familia menor de edad, Art. 252 inc. 3o. C. |
| Personas Naturales | 2) - Dementes, Art. 363 C., rel. con Art. 457 C. |
| | 3) - Sordomudos, Art. 459 C., rel. con Art. 472 C. |
| | 1) - El Estado. |
| Personas Jurídicas* | 2) - Las Corporaciones Municipales. |
| <small>*Específicamente en Dilecto-
rio de Otorgada o Recorrido</small> | 3) - Otras: Las iglesias, La Universidad Nacional, etc. |

En el número uno de las personas naturales quedan incluidas las personas comprendidas en los números dos y tres, cuando sean hijos de familia, esta situación nos motiva la siguiente clasificación del hijo de familia:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1) - Hijo de familia con razón plena, | 1) - demente, |
| 2) - Hijo de familia sin razón plena: | 2) - sordomudo. |

Aun se puede establecer una clasificación más:

- | | | |
|----------------------------------|--|--|
| | a)-con razón plena. | |
| 1)- <u>Hijos de familia</u> : | Art. 252 inc. 3o.C. | 1)-demente . |
| | b)-sin razón plena : | 2)-sordomudo . |
| | a)-menores que no han obtenido habilitación de edad, Art. 362 C. | |
| 2)- <u>Pupilos</u> : | Art. 367 C. | b)-Dementes, Art. 363 C., rel. con 457 C. |
| <u>INCAPACES</u> : | | c)-Sordomudos, Art. 363 C. rel. con Arts. 469 y 472 C. |
| <u>Arts. 1.316 a 1.318 C.</u> | | |
| 3) - <u>Personas Jurídicas</u> : | específicamente en Diligencias de Utilidad Art. 540 inc. 1o. C., o Necesidad. rel. con Art. 542 C. | |

Así como se han expuesto las clasificaciones anteriores, se da, a continuación una clasificación de sus representantes legales, en la forma siguiente:

REPRESENTANTES LEGALES:

A) - De personas naturales:

- 1) - Padre y madre: hijos de familia legítimos, Art. 252 C., primera parte; en éstos incluimos al hijo adoptivo, Art. 16 inc. 2o. rel. con Art. 29 inc. 5o. L. de A.
- 2) - La madre: hijos ilegítimos, Art. 252 inc. lo. final, C.
- 3) - El padre: cuando es hijo reconocido, solamente cuando haya muerto la madre, Art. 287 C.
- 4) - Tutores: pupilos, menores que no han obtenido habilitación de edad, Art. 362 C.
 - a) - con razón plena;
 - b) - dementes;
 - c) - sordomudos
- 5) - Curadores: pupilos: mayores de edad con defectos psico-físicos:
 - a) - dementes, Art. 457 C.
 - b) - sordomudos, Art. 469 C.

B) - De personas jurídicas:

- 1) - Fiscal General de Hacienda: al Estado, Art. 213 inc. lo. Pr., rel. con Art. 6 No. 7o. L.O. del M.P.
- 2) - Sindico Municipal: a la Corporación Municipal respectiva, Art. 546 C. rel. con Art. 155 No. lo. L.R.M.
- 3) - Fiscal General: a La Universidad de El Salvador, Art. 546 C., rel. con Art. 30 L.O. de La U.
- 4) - Cura párroco o promotores fiscales: a las iglesias, Art. 213 inc. lo. Pr., rel. con 546 C.

El Código Civil Chileno fue la base del Proyecto de Código Civil Salvadoreño, habiéndosele introducido las modificaciones que la Comisión respectiva estimó oportunas, y así el 23 de Agosto de 1859 fue declarado Ley de la República; publicándose

la primera Edición el año de 1860.

Con respecto a la venta de los inmuebles pertenecientes al hijo de familia o al pupilo, nuestro legislador, al permitir la venta de los bienes indicados adoptó la mayoría de requisitos y exigencias preceptuadas en el Código Civil Chileno, y éste, muy poco se apartó del Proyecto que elaboró Don Andrés Bello.

Lo que si dejó establecido el legislador chileno fue una diferencia entre enajenar o gravar los bienes raíces del hijo de familia, por parte de quien ejerce la patria potestad y lo que es enajenar o gravar los bienes raíces del pupilo por parte del tutor o curador. Al respecto, el Código Chileno no impuso el requisito de que cuando sea el padre o madre del incapaz el que solicite se le autorice a vender un bien raíz del hijo de familia, al concedérsele la autorización por el Juez, deba realizar la venta en pública subasta; este requisito lo dejó establecido únicamente cuando sea el tutor o curador el que haya sido facultado para efectuar una venta similar.

El legislador salvadoreño impuso, como requisito indispensable, que la venta de los bienes raíces, tanto del hijo de familia, como los del pupilo, tiene que realizarse en pública subasta; no aceptó que la venta de los bienes raíces del primero se realizara en forma privada.

Es imposible saber cuales fueron las razones que adujeron, tanto la Comisión que formuló el Proyecto del Código Civil, para no aceptar la venta en forma privada de los bienes raíces del hijo de familia que comprende el Código Chileno, como las que se expusieron cuando se aprobó dicho Proyecto, que dió nacimiento al Código Civil de 1860, dado que se carece de los documentos históricos que contienen las discusiones que hubo al respecto.

Al hacer referencia a la falta de los documentos históricos que informan sobre las razones que dió nuestro legislador a cada uno de los artículos del Código Civil, el Doctor Napoleón Rodríguez Ruiz dice:

" " Lástima grande es que no tengamos de él antecedentes suficientes como las actas de las sesiones de la Comisión que formuló el Proyecto y de la que lo revisó. Como también discusiones en las Cámaras para su aprobación las cuales discusiones, no existen porque dichas Cámaras no examinaron, al menos oficialmente, el Proyecto, pues en virtud de la facultad concedida por la ley del 4 de Febrero de 1858 ya citada, fue el Poder Ejecutivo quien dió la fuerza de Ley al Código sin discusión de ninguna clase. Es indudable que los autores del Código deben haber hecho apuntamientos o notas sobre las observaciones a los artículos, pero desgraciadamente nada de eso se ha conservado, y hace tiempo, si existieron como es seguro, que la polilla los habrá consumido en algún oscuro y alborotado rincón de archivo particular u oficial. " " (1)

El Artículo 269 de nuestro Código Civil de 1860 decía:

" " No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo aun pertenecientes á su peculio profesional sin autorización del Juez con conocimiento de causa, y sin que la venta se haga en pública subasta. " " (2)

En el Proyecto de Don Andrés Bello, que posteriormente se convirtió en el Código Civil Chileno se lee:

" " Art. 275. No se podrá enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional o industrial, sin autorización del juez con conocimiento de causa.

Ni podrá el padre hacer donaciones de ninguna parte de los bienes del hijo, ni darlos en arrendamiento por largo tiempo, ni aceptar o repudiar una herencia deferida al hijo, sino en la forma i con las limitaciones impuestas á los tutores i curadores. " " (3)

Y el artículo 255 del Código Civil Chileno se lee:

" " No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del juez con conocimiento de causa. " " (4)

Con el inciso segundo del Proyecto Bello se formuló el Artículo 256 del Código Chileno, y este artículo es el mismo que comprende nuestro Código con el número 268.

La misma redacción del Art. 269 del Código de 1860 se mantuvo en las ediciones de 1880 y 1893, artículos 255 y 302 respectivamente. En la Edición de 1903 el artículo es el 259. Pero por medio de la Ley del 22 de Octubre de 1903 se reformó el texto de la disposición ultimamente citada, en la forma siguiente:

" " No se podrán enajenar ni hipotecar los bienes raíces del hijo que valgan más de doscientos pesos, aun pertenecientes á su peculio profesional, sin autorización del Juez, con conocimiento de causa, y sin que la venta se haga en pública subasta. " "

La redacción anterior es la que se conserva bajo el Artículo número 269 en la Edición de 1904; pero ya en la Quinta Edición, hecha en 1911, aparece, la redacción mencionada, bajo el Artículo número 267, el cual se ha conservado en las siguientes ediciones, hasta la de 1967, excepto la reforma que se da en la Edición de 1947, al sustituir la palabra " pesos " por " colones ", y así tenemos que la redacción, tanto en la Edición de 1947 como en la de 1967 se lee:

" " Art. 267. No se podrán enajenar ni hipotecar los bienes raíces del hijo que valgan más de doscientos colones, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del Juez, con conocimiento de causa, y sin que la venta se haga en pública subasta. " "

Tanto en el Código Civil Chileno, como en el nuestro de 1860 se mantiene la redacción del Inc. lo. del Art. 275 del Proyecto Bello; y nuestro legislador para diferenciar sólo le agregó la parte final, es decir, la que se lee:

" " y sin que la venta se haga en pública subasta. " "

En la Edición de 1903 aparece suprimida la frase "en caso alguno", por lo que el texto del Art. 267 C. se conserva en su generalidad desde 1903, con la excepción de la sustitución de la palabra " pesos " por la de " colones " que como ya se dijo aparece en la Edición de 1947.

Tal como podemos apreciar el texto del Art. 269 de nuestro Código de 1860, nuestro legislador conserva la tradición chilena de no señalar ningún límite de excepción, sea del valor que sea, para pedir la autorización al Juez para vender un bien raíz, fuese del valor que fuese. Pero, nuevamente, el legislador salvadoreño se aparta, en 1903, de su fuente chilena, y fija como requisito para poder enajenar o gravar los bienes raíces del hijo que es necesaria la autorización del Juez cuando éstos valgan más de doscientos pesos, hoy decimos colones en vez de pesos.

El haber impuesto nuestro legislador, que la venta de los bienes raíces del hijo debe efectuarse en pública subasta, como ya se expuso antes, es de un gran significado, dadas las consecuencias que produce en nuestro medio; y digo esto, porque para los chilenos, tal como ya se expuso anteriormente, la venta de los bienes raíces del hijo se hace en forma privada, y esto ya es una ventaja de gran trascendencia, dado que no produce la pérdida de un tercio sobre la suma a subastarse que se da en nuestro País, de conformidad al trámite de vender en pública subasta que señala nuestra ley, la cual va en contra del bienestar económico del hijo, tal como se demostrará en el capítulo correspondiente.

Al comentar el Artículo 255 del Código Civil Chileno, dice Don Luis Claro Solar:

" " Para la enajenación o gravamen de los bienes raíces del hijo de familia, el padre necesita únicamente la autorización del juez con conocimiento de causa. Generalmente el juez no concederá su autorización, si no se le acredita que el acto es necesario o manifiestamente útil al hijo; pero al no exigir la ley que se pruebe la utilidad o necesidad manifiesta, deja al juez mayor latitud de acción exigiéndole sólo el conocimiento de causa, es decir, de los hechos o de los propósitos que motiven la enajenación o gravamen.

Al mismo tiempo, no exige la ley que la venta de los bienes raíces del hijo de familia se haga en pública subasta; y por tanto, el padre puede efectuarla privadamente.

La pública subasta para vender los bienes raíces de los menores era exigida por la ley, aun tratándose de menores habilitados de edad, y si no la exige cuando se trata de bienes raíces de un hijo de familia, es porque confía en que el padre ha de mirar por el interés del hijo con mayor eficacia y que en ningún caso ha de coludirse para perjudicarlo. " " (5)

Don Luis F. Borja, a quien Don Luis Claro Solar cita mucho en su obra, expresa sus conceptos en torno a la venta en forma privada que se comprende en el Art. 255 C.C.Ch., en la forma siguiente:

" " b). La ley no determina las causas en que debe fundarse el juez para autorizar la enajenación de los bienes raíces. Confiando el legislador en el interés que tiene el buen padre de familia por todo cuanto atañe a la suerte futura del hijo, confiere al juez un mero derecho de inspección para evitar que el padre proceda precipitadamente. Cualquier causa razonable, como la educación y establecimiento del hijo, la adquisición de otros bienes, etc., etc., faculta al juez para conceder al padre el permiso de enajenar los bienes del hijo.

Tampoco impone al padre la obligación de venderlos en subasta. Tratándose de tutores y curadores, ella es necesaria para que la venta se efectúe al mayor precio que en la plaza pueda obtenerse, pues se despierta la competencia por medio de la publicidad, se evita la colusión entre el guardador y los compradores, y se aleja toda sospecha de infames especulaciones con los bienes del pupilo. Todo lo cual no es de temerse cuando el padre de familia es quien procede a vender los bienes del hijo.

Si se efectúa la venta sin permiso judicial, adolece de nulidad relativa, porque el vicio consiste en la incapacidad del vendedor. " " (6)

Y el comentarista Franklin Otero Espinosa, cita las siguientes sentencias:

" " 9. En la enajenación de bienes raíces del hijo de familia que administra su padre, y que éste vende, no hay necesidad de subasta pública, bastando que la venta se haga con autorización judicial, por precio no inferior al pericial.

En esto difiere la enajenación de bienes raíces de menores, hecha por su curador, que necesita subasta y autorización judicial.

S. 599, P. 383, G. 1881. " " (7)

" " 12. En la enajenación de bienes raíces del hijo bajo patria potestad, no es menester el remate público, bastando la autorización judicial.

S. 2485, P. 1380, G. 1883. " " (8)

De conformidad a los comentarios antes expuestos, cuyo valor doctrinario muy difícilmente puede ponerse en duda, así como las razones jurídicas en que se fundan,

y que se remontan al Siglo pasado; sólo puedo decir, que es de lamentar que nuestro legislador no haya admitido la venta de los bienes raíces del hijo de familia en forma privada. La venta en mención debería de permitirse bajo un estricto control judicial, dado que en justicia, es la que reporta los mayores beneficios económicos al hijo de familia; ya que el padre, hemos de aceptar, siempre tratará de vender al mayor precio que pueda obtener y que favorezca al hijo.

Lo interesante de una ley es que sea dada con una amplia proyección a las regulaciones futuras en que haya de aplicarse, y no sólo enmarcarla en lo presente.

Muy valiosa es la cita que Don Alvaro Pérez Vives hace de las "palabras pronunciadas" por BALLOT BEAUPRÉ, " con motivo de la celebración del centenario del Código de Napoleón " y que se leen:

" " No debemos detenernos en buscar obstinadamente cuál fue hace cien años el pensamiento de los autores del código cuando redactaban tal o cual artículo; debemos preguntar cuál sería ese mismo artículo si hoy fuese redactado por ellos. " (9)

Cuando el Legislador Chileno trata lo relativo a la venta de los bienes raíces del pupilo, entonces si la rodea de las mayores exigencias, siendo el requisito de la venta en pública subasta algo imprescindible.

Establece diferencias específicas entre la administración que ejerce el padre y la que ejercen los tutores o curadores; el padre no tiene obligación de rendir fianza, el tutor o curador deben rendir fianza; el padre no es obligado a hacer inventario solemne de los bienes del hijo; el tutor o el curador si tienen obligación de hacer inventario solemne de los bienes del pupilo; el padre goza del usufructo legal de los bienes del hijo, excepto en aquellos en que la ley se lo prohíbe; el tutor o el curador gozan de un porcentaje sobre los frutos líquidos que producen los bienes del pupilo, y dentro del texto legal se encuentran otras más.

Al padre de familia que ejerce la patria potestad, por el hecho de ejercerla la ley le concede la administración de los bienes del hijo de familia, la que junto con la representación legal del hijo, y el usufructo de los bienes de éste, forman los derechos que integran la patria potestad.

Las generalidades anteriores son aplicables a nuestro Código Civil; y en lo que a tutores y curadores se refiere, los Artículos 413 y 414 establecen:

" " Art. 413. No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar los bienes raíces del pupilo que valgan más de doscientos colones, ni gravarlos con hipoteca o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos; ni podrá el Juez autorizar esos actos sino por causas de utilidad o necesidad manifiestas. Exceptúase el caso de que la venta de los muebles preciosos corresponda al giro ordinario de los negocios del pupilo.

Se entiende por muebles preciosos aquellos cuyo valor excede de quinientos colones. " "

" " Art. 414. La venta de cualquier parte de los bienes del pupilo enumerados en el artículo precedente, se hará en pública subasta conforme en el Código de Procedimientos se prescribe. " "

El texto de las disposiciones anteriores es en su idea general, el de los artículos 393 y 394 del Código Civil Chileno, y éstos últimos se leen:

" " Art. 393. No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial enajenar los bienes raíces del pupilo, ni gravarlos con hipoteca, censo o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos o que tengan valor de afección; ni podrá el juez autorizar esos actos, sino por causas de utilidad o necesidad manifiesta. " "
(10)

" " Art. 394. La venta de cualquiera parte de los bienes del pupilo enumerados en los artículos anteriores, se hará en pública subasta." "
(11)

Como podemos apreciar, se dan ciertas diferencias en la redacción de los artículos del Código Salvadoreño y los del Chileno, pudiendo mencionar:

1a.) - Nuestro legislador no tomó la idea del Código Chileno en lo referente a que, cuando se pida autorización para enajenar bienes raíces del pupilo, si es para vender, ésta debe realizarse en pública subasta, sea cual sea el valor del bien, sino que estableció que no se podrán enajenar los bienes raíces del pupilo que valgan más de doscientos colones, antes se decía pesos, sin autorización del Juez; es decir, señaló un valor mínimo.

2a.) - En nuestro Código se estableció la excepción de que no es necesaria la autorización del Juez para vender los muebles preciosos que correspondan al giro ordinario de los negocios del pupilo. Tal sería el caso en que un pupilo ha heredado un negocio en el que se venden joyas y piedras preciosas.

Pero cuando los muebles preciosos no forman parte del giro ordinario de los negocios del pupilo, si valen más de quinientos colones, es necesario seguir los trámites correspondientes para venderlos en pública subasta. En lo que respecta a la venta de los bienes del hijo de familia, la ley no lo

ha regulado, por lo que el padre puede venderlos sin autorización del Juez.

- 3a.) - En nuestros tribunales, de conformidad a nuestra ley, para poder vender o hipotecar los bienes raíces del hijo de familia, como los del pupilo, es necesario que se pruebe la utilidad o necesidad manifiesta. Pero en Chile como se expuso antes, tanto Doctrina como Jurisprudencia, al comentar el Art. 255 C.C.Ch. se establece que no se debe de probar la necesidad o utilidad manifiesta, cuando se refiera a bienes raíces del hijo de familia; no así cuando son bienes del pupilo, el tutor o curador deben probar la utilidad o necesidad manifiesta; el padre sólo prueba cualquier causa razonable, y la venta se hará " por precio no inferior al pericial ".

E X C E P C I O N

De conformidad al Decreto No. 588, publicado en el Diario Oficial No. 98, Tomo 203 del 10. de Junio de 1964 se establece, que no es necesario obtener autorización judicial, cuando se hipotequen las viviendas que adjudica el Instituto de Vivienda Urbana y en las cuales haya intereses de incapaces; siempre y cuando el crédito sea concedido por una Institución bancaria o de crédito, y se destine para pagarle al I.V.U., el valor o el saldo de la vivienda.

A este respecto el Decreto mencionado dice:

DECRETO No. 588

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

CONSIDERANDO:

- I. - Que el problema de alojamiento para la clase trabajadora y para la clase media, hace indispensable intensificar el programa de construcción que tiene a su cargo el Instituto de Vivienda Urbana, no sólo a través de asignaciones presupuestarias, sino también mediante el uso del crédito a largo plazo;
- II. - Que por tal razón es conveniente que el Instituto de Vivienda Urbana obtenga recursos adecuados de crédito para financiar sus programas de vivienda *masiva y mínima, recurriendo* para tal objeto a los créditos que ofrecen los Bancos e Instituciones financieras.

POR TANTO

En uso de sus facultades constitucionales y oída la opinión de la Corte Suprema de Justicia.

DECRETA

Art. 1. - Se autoriza al Instituto de Vivienda Urbana para que negocie y obtenga líneas de crédito de la Banca e Instituciones Financieras.

Estas líneas de crédito se cancelarán principalmente, con el producto de las ventas de inmuebles que efectúe el Instituto.

Art. 2. - Los recursos procedentes de estas líneas de crédito, serán empleados por dicha Institución en la edificación de viviendas urbanas, higiénicas, cómodas y económicas de acuerdo con su régimen presupuestal.

Art. 3. - Se faculta al Banco Hipotecario del El Salvador para otorgar a los adjudicatarios de viviendas construídas por el Instituto de Vivienda Urbana, créditos a largo plazo, destinados a financiar la adquisición de tales viviendas. Dichos créditos serán garantizados con primera hipoteca, del solar y casa que se trate.

Art. 4. - Cuando la adquisición de las viviendas se efectuare por medio de créditos otorgados a los adjudicatarios del Instituto por la Banca o Instituciones de Crédito, los inmuebles no estarán sujetos al régimen del Bien de Familia.

Tampoco estarán sujetos a dicho régimen, los inmuebles que se adquirieron conforme a la Ley de Financiamiento del Instituto de Vivienda Urbana, emitida por Decreto Legislativo número ochocientos ochenta y cuatro de fecha ocho de Diciembre de mil novecientos cincuenta y dos, publicada en el Diario Oficial número doscientos cuarenta y uno. Tomo ciento cincuenta y siete de diecinueve del mismo mes y año.

Al otorgamiento de las escrituras de venta deberán comparecer todos los adjudicatarios que tengan la capacidad legal necesaria; actuando en representación de los menores de edad o incapaces, sus respectivos representantes legales.

Estos no necesitarán de autorización judicial para otorgar a nombre de sus representados, las hipotecas correspondientes que, en garantía de estos créditos, deban de gravar los inmuebles así adquiridos.

Art. 5. - Se deroga todas la leyes y reglamentos en todo aquello que se opongan al presente Decreto, así como también los incisos tercero y cuarto del artículo cinco del Decreto Legislativo número ochocientos ochenta y cuatro, de ocho de Diciembre de mil novecientos cincuenta y dos, publicado en el Diario Oficial número doscientos cuarenta y uno. Tomo ciento cincuenta y siete, de fecha diecinueve del mismo mes y año.

Art. 6. - El presente Decreto estrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO NACIONAL: San Salvador, a los veintiseis días del mes de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro.

Francisco José Guerrero
Presidente

Armando Salinas Medina
Vice-Presidente

Salvador Ramírez Siliézar
Vice-Presidente

Juan Elías Fermán h.
Primer Secretario

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintisiete días del mes de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro.

PUBLIQUESE:

Julio Adalberto Rivera
Presidente de la República

Abelardo Torres
Ministro de Economía

Alvaro Marino
Ministro de Hacienda

Decir que en nuestro País, la utilidad o necesidad manifiesta están probadas, en caso de pedir autorización para vender o hipotecar bienes raíces de incapaces, queda, en todo caso, a la apreciación muy subjetiva que haga el Juez, de conformidad a las pruebas que se le presenten; ya que es a él a quien ha de demostrársele la necesidad o utilidad de vender o hipotecar los bienes raíces del incapaz.

Habrán casos en que sea imperioso resolver favorablemente lo pedido, tal sería cuando el Estado necesita adquirir un bien raíz del cual son propietarios personas incapaces, el Estado hace la oferta de compra a quien los represente, y éste, previendo una posible expropiación, solicita se le permita vender, en este caso tendríamos una verdadera necesidad, y el Juez no puede pronunciar otra sentencia si no es la que autoriza realizar la venta.

Tendríamos un caso de utilidad cuando al solicitar la venta de un bien raíz de un incapaz, se demuestre, que la operación le es beneficiosa, dado que el producto que se obtendrá es superior al valor del bien, y que al invertir el producto de la venta, la inversión le reportará utilidades superiores a la renta que el bien produce. O se pidiere autorización para hipotecar el bien de un incapaz, con, el fin de comprar otro inmueble que produce una mayor renta que el que posee el incapaz.

En este último caso, encontramos, que en nuestro País se ha dado la siguiente jurisprudencia:

" " 410. - Si el motivo para hipotecar la única propiedad de una menor es la compra de otro inmueble, que lo mismo que el del menor produce muy escasa renta, no procede autorizar dicho gravamen." " (12)

Como ya se dejó expuesto, en Chile, la necesidad o utilidad manifiesta únicamente tienen que probarla los tutores o curadores; es a éstos a quienes la Ley Chilena rodea de muchas trabas legales, cuando quieren enajenar bienes raíces del pupilo; incluso les impone, cuando solicitan vender, que la venta debe hacerse en pública subasta. Con esto, como dice el señor Borja:

" " se evita la colusión entre el guardador y los compradores, y se aleja toda sospecha de infames especulaciones con los bienes del pupilo. Todo lo cual no es de temerse cuando el padre de familia es quien procede a vender los bienes del hijo." " (ver cita No. 6)

Al comentar el Art. 393 C.C.Ch., el cual se refiere, específicamente, a los tutores y curadores, dice Don Luis Claro Solar:

" " El Art. 393 consta de dos partes bien demarcadas. En la primera establece que no será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar o gravar los bienes del pupilo que indica; en la segunda establece que el Juez no autorizará estos actos sino por causas de utilidad o necesidad manifiesta; la primera parte se refiere al tutor o curador; la segunda únicamente, al juez. La necesidad o utilidad que sirve de causa a la enajenación o gravamen, cae bajo la apreciación del juez, quien debe exigir que se le acredite su existencia en forma inequívoca: si el juez encuentra que existe la causa triéscala por el tutor o curador en el momento en que expide su decreto y autoriza la enajenación o gravamen, el tutor o curador puede validamente *proceder* a celebrar el acto, y el tercero que contrata con el tutor o curador o que compra en pública subasta el inmueble del pupilo cuya venta ha autorizado el juez, puede estar completamente seguro de que el contrato no puede adolecer de vicio que lo anule. (pag. 352)

El legislador confía en el juez en éste como en los demás casos en que lo llama a garantizar los intereses de los incapaces.

Se puede decir que la necesidad o utilidad manifiesta del pupilo es un requisito o condición que la ley exige para la enajenación o gravamen de sus bienes, en cuanto la ley no permite invocar otra causa y el juez debe exigir que se le justifique ésta y no otra; pero si autoriza la enajenación o gravamen en vista de las pruebas que se han presentado y después de oír el dictamen del defensor de menores, según lo prescribe el Código de Procedimiento Civil, su resolución no puede menos de producir sus efectos. (pág. 352)

Borja se pone en el caso de colusión entre el guardador y el comprador para rendir pruebas falsas y engañar al juez; pero la cuestión cambiará entonces radicalmente, porque se trataría de un delito de que ese comprador no podrá beneficiarse. (pág. 353)

2200. - El Código no expresa cuáles son los casos de utilidad o necesidad que pueden ser invocados. Se limita a decir que el juez no podrá autorizar estos actos sino por causas de utilidad o necesidad manifiesta. La utilidad puede admitir gradaciones; pero la necesidad no puede menos de ser única. Hay por eso, cierta impropiedad en la expresión empleada en este artículo y habría sido preferible decir como en el Art. 1754 a la inversa, necesidad o utilidad manifiesta. La necesidad de la enajenación o gravamen lo hace imprescindible; la utilidad no lo impone sino por su conveniencia, cuando es manifiesta. (pág. 353)

Es evidente que cuando no hay otro recurso para pagar las deudas exigibles del pupilo, que la venta de uno o más de sus predios, tal operación es útil al pupilo porque de otro modo se verá perseguido por sus acreedores, sus bienes raíces serán embargados y rematados en peores condiciones y podrá llegar hasta la insolvencia. Pero, independientemente de la necesidad, la venta puede ser de utilidad manifiesta para el pupilo por el precio que pueda obtener y por la aplicación que puede dar al dinero obtenido de resultados muy superiores a los que la explotación del mismo predio le producía. La apreciación de la utilidad es, sin embargo, más difícil y expuesta a errores y al entregarla al criterio del juez, la ley no puede menos de dar a éste libertad de apreciación. (pág. 354) " " (13).

de conformidad a lo antes expuesto hemos de aceptar, que el Legislador Chileno confía más de los tutores o curadores que del padre, y por eso les exige tantos requisitos para que puedan ejercer su cargo; imponiéndoles, únicamente a ellos, la obligación de obtener la autorización del juez cuando quiera enajenar, en cualquier

forma, los bienes raíces del pupilo.

En nuestro País la regulación anterior se alteró y se implantaron las mismas exigencias, tanto al padre, como a los tutores o curadores, cuando se quiera vender o hipotecar los bienes raíces de los incapaces; no se hizo ninguna distinción, en este caso, entre lo que es administrar los bienes del hijo de familia y lo que es la administración de los bienes de los pupilos. Para el padre, la administración de los bienes del hijo es una obligación, dado que junto con el usufructo y la representación forman los tres derechos que integran la patria potestad; mientras que para los tutores o curadores administrar los bienes de un pupilo es un acto voluntario, puede o no puede aceptarlo.

Al hacer referencia a la actuación del tutor, dice el Doctor Napoleón Rodríguez Ruíz:

" " La operación más delicada que el tutor puede realizar con los bienes raíces o muebles preciosos pupilares es la venta, porque los bienes salen definitivamente del patrimonio del pupilo o cambio de dinero en efectivo. Por ello la venta sólo se autoriza en casos muy extremos, cuando ella es inevitable y se trata de invertir el dinero en algo que va a ser realmente provechoso al tutelado. Pero el guardador no tiene ningún organismo que vigile sus actos, y bien puede ser que el dinero producto de la venta no lo invierta en el fin para el cual fue destinado. " " (14).

El legislador nacional tomó como modelo para dar el Código de Procedimientos Civiles la Ley de Enjuiciamiento Civil de España del año 1.855, en gran medida, y al referirse a la enajenación o gravamen de bienes raíces de incapaces, siguió, en parte a la Ley mencionada; pero se apartó en algunos aspectos, pudiendo mencionarse para el caso, los siguientes:

1) - En lo que se refiere a la suma que sirve de base en la subasta, la Ley referida indicaba:

" " Art. 1406. - En el remate no podrá hacerse baja ninguna del valor que los peritos hayan dado á lo que se trata de vender." " (15)

2) - La misma Ley estableció un control del Juez sobre la suma percibida, y al efecto decía:

" " Art. 1409. - Hecha la venta, cuidará el Juez bajo su responsabilidad de que se dá al precio que se haya obtenido la aplicación indicada al solicitar la autorización para ella. " " (16)

Como podemos apreciar, por medio de la disposición primeramente citada, tenemos que la Ley referida, no permitía que al incapaz se le ocasionara una pérdida

patrimonial, al señalar la base que serviría para el remate; y con la segunda disposición dejaba establecido un control sobre la suma obtenida con la subasta y la inversión que de él se hiciera, ésto era atribución directa del Juez.

Don José de Vicente y Caravante, al comentar lo relativo a la venta de los bienes raíces del incapaz dice:

" " La Ley 18, tít. 16, Part. 6 prescribe, que el juez no debe consentir que la casa que fue del padre ó del abuelo del huérfano y en que nació éste, se enagene en ninguna manera, pudiéndolo escusar. La nueva ley de Enjuiciamiento no dice nada sobre esto; pero no obstante, deberá el juez para la venta de la finca, examinar con mas detenimiento y rigor la causa que se alega, y exigir justificación mas amplia de ella, si es que no puede persuadir al solicitante que enagene otra cosa en su lugar. " " (17)

Tal como podemos apreciar, ya en la Ley de Partidas se mostraba la preocupación con la venta de los bienes raíces del incapaz, y el tratadista citado recomienda que el Juez examine con rigor y mucho detenimiento la prueba que se vierta y aun más, sugiere que el Juez pueda persuadir que vendan otra cosa.

En la Ley de Enjuiciamiento Civil del 3 de Febrero de 1881, se conserva, en su generalidad, el texto de las disposiciones antes citadas, con ligeras variaciones, bajo una nueva numeración de artículos, así:

" " 2.018. - No podrá admitirse postura que no cubra el valúo dado a los bienes. " " (18)

" " 2.023. - Hecha la venta, cuidará el Juez, bajo su responsabilidad, de que se dé al precio que se haya obtenido, la aplicación indicada al solicitar la autorización. " " (19)

Pero nuestro Legislador, al referirse a la venta de bienes raíces de incapaces, en vez de seguir al legislador Español, en los puntos antes referidos, y que en realidad le reportan beneficios al incapaz, estableció, variando completamente a su fuente, lo siguiente:

- 1) - De conformidad al Art. 820 de la Edición de 1863, 739 de la Edición de 1881, que son antecedentes del Art. 817 inc. lo. Pr. del Código Vigente, y éste relacionado con el Art. 635 Pr., estableció: que la venta en pública subasta se hará por las dos terceras partes del valúo dado al bien o bienes. De conformidad a lo expuesto, los incapaces sufren una pérdida de un tercio sobre el valúo, que equivale al 33.33%; esta pérdida no se daría si se hubiese tomado el artículo de la ley de Enjuiciamiento que establece que no se podrán subastar los bienes por menos del valúo dado a los bienes.

2) - No estableció ningún control inmediato sobre el producto obtenido con la venta de los bienes del incapaz, y en esto se puede decir que la fuente era y es muy rigorista, es decir, tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, como en la de 1881 se establece un control sobre el producto obtenido y este lo ejerce el Juez.

En España, antes de las reformas introducidas por el Código Civil, no se podían vender los bienes raíces del incapaz sin autorización del juez y la venta debía realizarse en pública subasta.

El Código Civil Español al ser reformado se le introdujo que cuando fuese el tutor el que desea vender bienes raíces del incapaz, debe hacer la petición al consejo de familia, y es éste el que dá la autorización, al efecto dice el Art. 269:

" " Art. 269. - El tutor necesita autorización del consejo de familia:

5o. Para enajenar o gravar bienes que constituyen el capital de los menores o incapaces, o hacer contratos o actos sujetos a inscripción. " " (20)

En el caso de ser el padre o la madre los que quieran vender bienes raíces del hijo , éstos deberán solicitarle al Juez les autorice realizar el acto; a este respecto el Código Civil preceptúa:

" " Art. 164. - El padre o la madre en su caso, no podrán enajenar los bienes inmuebles del hijo en que les corresponda el usufructo o la administración, ni gravarlos, sino por causas justificadas de utilidad o necesidad, y previa la autorización del Juez del domicilio con audiencia del Ministerio fiscal, salvas las disposiciones que, en cuanto a los efectos de la transmisión establece la Ley Hipotecaria. " " (21)

Al comentar el Art. 2.011 de la L. de E. C., dice Don José María Manresa y Navarro:

" " con la nueva organización dada a la tutela ha confiado al consejo de familia la vigilancia y la facultad de conceder dicha licencia, que antes correspondía a la autoridad judicial, a la vez que obliga a los padres a obtener de ésta la autorización para enajenar o gravar bienes de sus hijos no emancipados, y exige la misma autorización en otros casos. " " (22)

En nuestro País, la subasta de los bienes del hijo de familia y del pupilo es judicial. En España, la única subasta judicial de inmuebles de incapaces, es

aquella que se hace por indicación del consejo de familia; al respecto dice el Señor Manresa:

" " no corresponde al Juez, sino al consejo de familia, conceder al tutor la autorización para vender los bienes del menor o incapacitado, fijando el precio o acordando que se haga el avalúo, con las demás condiciones que el consejo estime convenientes; y si bien el Código Civil ordena para dicho caso en su Art. 272, que cuando se trate de bienes inmuebles, o de alhajas o muebles cuyo valor exceda de 4.000 pesetas, la enajenación se hará en pública subasta, no previene que ésta sea judicial, sino solamente que se haga con intervención del tutor o protutor. Por consiguiente, la subasta podrá ser judicial o extrajudicial, a voluntad del consejo de familia. Así como éste tiene la facultad de recibir la justificación de la necesidad o utilidad, que debe presentar el tutor para darle la autorización (artículo 270 del Código), no puede negársele la de presidir la subasta pública, con intervención del tutor o protutor, único requisito que exige la Ley, y de aprobarla, si bien con asistencia de un Notario para que dé fe del acto. Y si cree más conveniente que sea judicial la subasta, podrá autorizar al tutor para que la solicite, con certificación del acuerdo, el Juez de Primera Instancia por el procedimiento que se establece en los artículos 2.017 y siguientes, o por el ~~ordenamiento~~ en el título XIII de este libro, para las subastas voluntarias judiciales, que nos parece el más adecuado al caso. " " (23)

En España, tanto en la antigua Ley de Enjuiciamiento, 1855, como en la del 3 de Febrero de 1881 ha existido un título bajo el nombre: " De las Subastas Voluntarias Judiciales ", Arts. 2048 a 2055.

La subasta en referencia consiste en que cualquier persona capaz que desee realizar una venta puede acudir al Juez para que lo autorice a realizarla, la Ley establece:

" " 2.048. El que solicite la celebración de alguna subasta judicial, deberá acreditar, exhibiendo los documentos adecuados al objeto: 1o. Que tiene capacidad legal para el contrato que se propone celebrar. 2o. Que puede disponer de la cosa u objeto en la forma que intenta por medio de la subasta. " " (24)

" " 2.049. Con el escrito en que se pida la celebración de la subasta se presentará el pliego de condiciones con arreglo a los cuales haya de celebrarse. " " (25)

Comentando la subasta voluntaria dice el Señor Manresa:

" " Las subastas voluntarias judiciales, establecidas en beneficio de los particulares que crean que, con la intervención judicial y la publicidad que se les da, han de obtener mayores ventajas en sus intereses, aunque estaban admitidas en el procedimiento antiguo, sólo se regían por la práctica de los Tribunales, sin sujeción a reglas determinadas ni uniformes, por no existir disposición legal a que debieran acomodarse. La ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 llenó convenientemente este vacío, dándoles forma precisa y adecuada a su objeto, por medio de las disposiciones contenidas en el

título 10 de su segunda parte. Y lo mismo ha hecho la ley actual aceptando el fondo de aquellas disposiciones, pero modificando algunas de ellas para exponerlas con más claridad. " " (26)

Y al comentar el Inc. 2o. del Art. 2.048, antes relacionado, dice:

" " El que solicita la subasta para enajenar o gravar bienes inmuebles u otros derechos reales, tendrá que exhibir los títulos de propiedad y certificación del Registro de estar la finca inscrita a favor de aquél, y que se halla libre de cargas, o las que tenga, pues algunas de éstas, como el embargo, podrá ser impedimento para la enajenación. " " (27)

Las siguientes disposiciones establecen:

" "2.050. Acreditados los extremos indicados en el artículo 2.048, el Juez accederá al anuncio de la subasta, en la forma y bajo las condiciones que propusiere el que la haya solicitado; señalará día y hora para su celebración; mandará que se fijen edictos en los sitios de costumbre y en el pueblo en que radiquen las fincas o haya de ejecutarse el contrato, y que se publiquen en los periódicos que hubiese designado el peticionario.

En los edictos se expresará que el pliego de condiciones y los títulos de propiedad quedan de manifiesto en la Escribanía para instrucción de los que quieran interesarse en la subasta.

2.051. Si se presentare alguna proposición admisible, por ser conforme a las condiciones fijadas en el pliego, la admitirá el Juez, como también las que después se hicieren mejorando la postura. Terminado el acto, adjudicará el remate al único o mejor postor, a no ser que el que solicite la subasta se hubiere reservado, expresadamente el derecho de aprobarla, en cuyo caso se le dará vista del expediente para que en el término de tercero día pida lo que le interese.

Igual comunicación se le dará en el caso de que por algún licitador se hiciere la oferta de aceptar el remate modificando alguna de las condiciones.

2.052. Aceptando el que promovió el expediente la proposición a que se refiere el segundo párrafo del artículo anterior, se dictará auto teniendo por celebrado el remate a favor del autor de la proposición y se mandará llevarla al efecto.

En el caso de no admitirla, manifestará si aprueba el remate o quiere que se celebre nueva subasta bajo las mismas condiciones, o las que tenga por conveniente fijar, o si desiste de su propósito.

2.053. Cuando haya de celebrarse nueva subasta, se prevendrá en los anuncios que son forzosamente admisibles las posturas que se hagan, siempre que cubran el tipo mínimo que hubiere fijado el que la haya promovido.

2.054. Si en este segundo remate no hubiere postor, el interesado quedará en libertad para hacer lo que crea más conveniente, sin que pueda accederse a tercera subasta hasta que transcurra un año, después del cual podrá pedir que se instruya nuevo expediente con el mismo objeto.

2.055. Las cuestiones que se susciten con ocasión de la subasta se sustanciarán por los trámites establecidos para los incidentes. " " (28)

Al hacer referencia a la forma de elaborar los edictos a que se refiere el Artículo 2.050, nos dice el señor Manresa:

" " Para los edictos, su publicación y diligencia o acta de remate podrán servir de modelo los formulados para el juicio ejecutivo en las páginas 739 y siguientes del Tomo V, con las variaciones que el caso requiera. " " (29)

Importante es el trámite de la subasta voluntaria, pues denota la preocupación del Legislador Español en regular aquellas situaciones en que una persona desea realizar una venta voluntaria de un objeto de su propiedad por medio del trámite de la pública subasta, a fin de obtener el mejor precio o través del mayor número de compradores.

C A P I T U L O I I IR E G U L A C I O N E N L A L E G I S L A C I O NP R O C E S A L C I V I L S A L V A D O R E Ñ A

C A P I T U L O I I IR E G U L A C I O N E N L A L E G I S L A C I O N
P R O C E S A L C I V I L S A L V A D O R E Ñ A

En nuestro Código de Procedimientos Civiles, el trámite para vender o hipotecar los bienes raíces de los incapaces está comprendido en el Capítulo IX, con el Título de:

" " MODO DE PROCEDER EN LA AUTORIZACION DEL TUTOR O CURADOR, PADRE O MADRE, PARA LA VENTA DE LOS BIENES RAICES DEL PUPILO O DE LOS HIJOS, O PARA GRAVARLOS CON HIPOTECA O SERVIDUMBRE. " " Artículos 816 a 820 Pr.

El antecedente histórico es el CAPITULO 27 del Código de Procedimientos Civiles y de Instrucción Criminal de 1.863, que se lee:

" " MODO DE PROCEDER EN LA AUTORIZACION DEL TUTOR Ó CURADOR, PADRE Ó MARIDO PARA LA VENTA DE LOS BIENES RAICES DEL PUPILO, HIJO Ó MUGER, Ó PARA GRAVARLOS CON HIPOTECA Ó SERVIDUMBRE. " " Artículos 819 a 823.

Del Código antes citado el Capítulo referido aparece en el Código de Procedimientos Civiles del año 1.881, bajo el Título 10 que se lee:

" " MODO DE PROCEDER EN LA AUTORIZACION DEL TUTOR Ó CURADOR, PADRE, MADRE Ó MARIDO PARA LA VENTA DE LOS BIENES RAICES DEL PUPILO, HIJOS Ó MUJER, Ó PARA GRAVARLOS CON HIPOTECA Ó SERVIDUMBRE. " " Artículos 738 a 743.

De conformidad al Decreto publicado en el Diario Oficial número 20, Tomo 53 del 27 de Agosto de 1902, el Título antes referido se reformó en la forma siguiente:

" " MODO DE PROCEDER EN LA AUTORIZACION DEL TUTOR Ó CURADOR, PADRE Ó MADRE, PARA LA VENTA DE LOS BIENES RAICES DEL PUPILO Ó DE LOS HIJOS, Ó PARA GRAVARLOS CON HIPOTECA Ó SERVIDUMBRE. " "

Tal como podemos apreciar el Título en referencia mantiene la última redacción señalada.

El articulado del Código de 1.863 se leía:

" " Art. 819. - Cuando en virtud de lo dispuesto en los artículos 259, 405, 406 y 1688 del Código Civil, el Tutor ó Curador, padre ó marido desee ser autorizado para la venta de los bienes raíces del pupilo, hijo, ó muger, ó para gravarlos con hipoteca o servidumbre, se presentará ante el Juez de Ia. Instancia competente solicitando dicha autorización, exponiendo en el escrito las causas en que funda la solicitud y ofreciendo justificación sobre ellas. El Juez recibirá la prueba, dentro del término de ocho días, y producidas, concederá ó no la autorización, según corresponda en justicia, no

debiendo admitir el dicho de testigos que no sean idóneos.

Si en los inmuebles que se trata de vender tienen parte individuos mayores que no están bajo potestad o guarda de otro, se procederá de la manera que se dispone en el capítulo 17 de este título.

Art. 820. - Acordada la autorización, si ésta fuere para vender, se procederá a la venta en pública subasta ante el mismo Juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el juicio ejecutivo, no pudiendo efectuarse ésta por menos de las dos terceras partes del valúo de los bienes.

La escritura de venta será otorgada por el guardador, padre ó marido, según el caso. Siendo la autorización para gravar los bienes con hipoteca ó servidumbre, el Juez dará al interesado certificación del decreto de autorización para el otorgamiento de la escritura correspondiente.

Art. 821. - En el caso 2o. del artículo 1693 del Código Civil, la muger administradora de la sociedad conyugal no podrá proceder a la enajenación de los bienes inmuebles del marido, ni gravarlos con hipoteca o servidumbre, sino conforme a las disposiciones de este Capítulo.

Art. 822. - Los tutores o curadores no podrán enajenar ni empeñar los bienes muebles preciosos de sus pupilos, sino es con las formalidades prescritas en los artículos anteriores. Se entienden por tales los muebles cuyo valor exceda de doscientos pesos.

Art. 823. - Cuando la solicitud de que habla el artículo 819 se haga por el marido, no se decretará sin que conste previamente el consentimiento de la muger, ó se pida en aquella que se supla éste, en su caso. C. 1688 inciso 2o. " "

En el articulado del Código de 1.881, se preceptuaba:

" " Art. 738. - Cuando en virtud de lo dispuesto en los artículos 302, 463, y 1740 del Código Civil, el tutor ó curador, padre, madre ó marido desee ser autorizado para la venta de los bienes raíces del pupilo, hijo ó muger, ó para gravarlos con hipoteca ó servidumbre, se presentará al Juez de 1a. Instancia competente solicitando dicha autorización, exponiendo en el escrito las causas en que funda la solicitud y ofreciendo justificación sobre ellas. El Juez recibirá la prueba dentro del término de ocho días y producida, concederá ó no la autorización según corresponda en justicia no debiendo de admitir el dicho de testigos que no sean idóneos.

Si durante la tramitación de las diligencias hasta la venta se presentase alguna persona alegando dominio en el inmueble que se trata de vender, se suspenderá el procedimiento y se remitirá a las personas al juicio que corresponda.

Art. 739. - Acordada la autorización, si ésta fuere para vender, se procederá a la venta en pública subasta ante el mismo juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el juicio ejecutivo y previo el correspondiente avalúo de los bienes, hecho por peritos, no pudiéndose efectuar la venta por menos de las dos terceras partes del justiprecio de los bienes.

La escritura de venta será otorgada por el guardador, padre, madre ó marido, según el caso. Siendo la autorización para gravar los bienes con hipoteca ó servidumbre, el juez dará al interesado

certificación del decreto de autorización para el otorgamiento de la escritura correspondiente.

Art. 740. - En el caso del inciso 2o. del artículo 1745 del Código Civil, la mujer administradora de la sociedad conyugal, no podrá proceder á la enajenación de los bienes inmuebles del marido, ni á gravarlos con hipoteca o servidumbre, sino es conforme a las disposiciones de este capítulo.

Art. 741. - Los tutores ó curadores no podrán enajenar ni empeñar los bienes muebles preciosos de sus pupilos, sino es con las formalidades prescritas en los artículos anteriores. Se entiende por tales los muebles cuyo valor exceda de doscientos pesos.

Art. 742. - Cuando la solicitud de que habla el artículo 738 se haga por el marido, no se decretará sin que conste previamente el consentimiento de la mujer, ó se pida en aquella que se supla ésta en su caso. C. 1740 inciso 2o.

Art. 743.- Cuando el valor de los bienes no exceda de quinientos pesos, conocerán respectivamente los jueces de paz ó de Ia. Instancia en la forma verbal. " "

De conformidad a los Capítulos de los Códigos antes relacionados, y que corresponden a los Códigos de Procedimientos Civiles de 1863 y 1881, en su orden, encontramos que hubo ciertos cambios, tales como:

- 1) - En el ordenamiento de la numeración de los artículos de 1863 va del 819 al 823; en la de 1881 del número 741 al 746; en la Tercera Edición de 1893 los números van del 738 al 743; esta última numeración se mantiene en la Edición de 1902; pero en la de 1904 queda comprendida del número 832 al 836; y en la de 1917 la nueva numeración es del 816 al 820, siendo esta última la que se ha mantenido en las Ediciones de 1926, 1947 y la de 1967.
- 2) - El inciso 2o. del Art. 738 de la Edición de 1881 no lo comprendía el Art. 819 del Código de 1863; el inciso en referencia fue reformado y a la vez se le agregaron seis incisos más al artículo, según Decreto Legislativo publicado en el Diario Oficial No. 105, Tomo 40 del 5 de Mayo de 1896.
- 3) - Por Decreto publicado en el Diario Oficial No. 163, Tomo 49 del 12 de Julio de 1900, página 1175, se reformó el Inc. 2o. del Art. 739 en la primera parte decía:

" " La escritura de venta será otorgada por el guardador, padre, madre ó marido, según el caso. " ";

fué sustituido por el siguiente:

" " La certificación del acta de remate y su aprobación servirá de título al comprador como en el caso de venta forzada. " "

continuando el inciso sin variación.

4) - De conformidad al Decreto publicado en el Diario Oficial No. 201, Tomo 53 del 27 de Agosto de 1902, se reformaron:

a) - El Epígrafe del Título del Capítulo 10o. de la Edición de 1893 y quedó en la forma siguiente:

" " Modo de proceder en al autorización del tutor ó curador, padre ó madre, para la venta de los bienes raíces del pupilo ó de los hijos, ó para gravarlos con hipoteca ó servidumbre. " ";

Se le suprimieron las partículas: " ó marido ", " ó mujer ", y se le agregó: " ó de los ".

La misma redacción aparece en las ediciones de 1902 y 1904; no así en la de 1917, que se lee:

" " Modo de proceder en la autorización del tutor o curador, padre o madre, para la venta de los bienes raíces del pupilo o de los hijos o para gravarlos con hipoteca o servidumbre. " ";

La diferencia consistió en que ya no aparece acentuada la partícula " " o " ".

La misma redacción aparece en las ediciones de 1902 y 1904; no así en la de 1917, que se lee:

" " Modo de proceder en la autorización del tutor o curador, padre o madre, para la venta de los bienes raíces del pupilo o de los hijos o para garavarlos con hipoteca o servidumbre. " ";

la diferencia consistió en que ya no aparece acentuada la partícula " " o " ".

b) - El Art. 738, sufrió los siguientes cambios:

Al inc. 1o. se le suprimieron las partículas:

" " ó marido " ", " " ó mujer " ", " " en el escrito " ", " " del término " ", " " y producida, concederá ó no la autorización según corresponda en justicia " ";

Se le sustituyó:

" " justificación sobre ellas " " por " " justificarlas " ";

y se le agregó:

" " El Juez recibirá la prueba dentro de ocho días y examinará las cuentas del guardador para conocer el estado de los negocios del pupilo, y cuando lo crea conveniente, practicará una inspección ocular en el inmueble que se trata de vender ó gravar. Con el mérito de las pruebas pronunciará sentencia, concediendo ó no la autorización, según corresponda en justicia, no debiendo admitir el dicho de testigos que no sean idóneos " ".

El inciso 4o. se reformó así:

" " Si el opositor no presentare título, se continuarán las diligencias hasta ordenar la venta de los bienes, pero no se procederá al remate, si el solicitante no exhibe previamente los títulos que comprueben el derecho de su representado, ó una certificación del registro de ellos. " "

5) - El Art. 739 se reformó en la forma siguiente:

al término " " hecho por peritos " " se le agregó " " nombrados por el Juez " ", y quedó " " hecho por peritos nombrados por el Juez " ".

6) - Al Art. 741 se le suprimió:

" " se entiende por tales los muebles cuyo valor exceda de doscientos pesos " ".

7) - El Art. 742 se SUPRIMIO.

8) - En la Edición de 1917 encontramos que en el Art. 820 la palabra " verbal " ha sido sustituida por " " correspondiente " "; y en el Edición de 1947 el término " " pesos " " se cambió por el de " " colones " ".

La reforma más sustancial que se hizo al Capítulo que trata la venta de los bienes de los incapaces o su gravamen, fue la de 1902; después de éstas ya no ha habido otras.

Algo más importante y que debemos tomar muy en cuenta, es que el Legislador de 1883 introdujo reformas al Código de Procedimientos Civiles de 1881, en lo que respecta a la base para admitir posturas y en lo relativo a la suma para adjudicar bienes al ejecutante, de conformidad al siguiente decreto:

El Presidente de la República de El Salvador,
a sus habitantes,

Sabed: que el Poder Legislativo ha decretado lo siguiente:

La Cámara de Senadores de la República del Salvador,

Considerando:

Que a consecuencia de las disposiciones establecidas en el Código de Procedimientos Civiles vigente, para procederse sin previo valúo ni estipulación á la venta de bienes embargados en virtud de ejecución, se observa haber disminuido notablemente su valor con grave perjuicio de los propietarios en particular y de la riqueza pública en general y deseando remover en lo posible, los obstáculos que se opongan á su creciente incremento.

DECRETA:

Artículo I. - En las subastas y adjudicaciones de los bienes embargados por ejecución, servirá de base para el remate ó entrega respectivamente, el precio

que el acreedor y el deudor le hubiesen fijado de común acuerdo en estipulaciones anteriores al embargo, á no ser que dichos bienes hubiesen disminuido considerablemente de valor por desmejora posterior á estas, en cuyo caso y en el de que no existiesen tales estipulaciones respecto de precio, el acreedor y el deudor podrán determinarlo convencionalmente; pero si no lo hicieren por falta de avenimiento, se procederá á valorarlos por peritos que nombrarán las partes ó el Juez en rebeldía ó discordia según lo dispuesto en el artículo 344 del citado Código. Dicho valúo deberá practicarse antes de la fijación de carteles para el remate, á fin de que éstos contengan el precio que se le haya dado á los bienes, no debiendo admitirse posturas á ellos en menos de la mitad de su valor.

Artículo 2. - En el caso de no haber postor, se adjudicarán los bienes al acreedor por la tercera parte de su valúo.

Se exceptúan de las disposiciones de esta ley, los contratos celebrados con anterioridad a su publicación.

Artículo 3. - Estas disposiciones se tendrán como adicionales á las que reglamentan los procedimientos en el juicio ejecutivo, y se tomará en cuenta cuando se haga una nueva edición del expresado Código.

Dado en el salón de sesiones de la Cámara de Senadores. Palacio Nacional: San Salvador, Febrero veintidos de mil ochocientos ochenta y tres.

A la Cámara de Diputados.
Teodoro Moreno, Presidente
P.J. Aguirre, Secretario
Casimiro Lazo, Secretario

Salón de sesiones de la Cámara de Diputados. Palacio Nacional: San Salvador, Febrero veintidos de mil ochocientos ochenta y tres.

Al Poder Ejecutivo.
J.M. Vides, Presidente
Juan Valle, Pro-secretario
Salvador S. Araniva, Pro-secretario

Palacio Nacional San Salvador, Marzo 8 de 1883.

Por tanto: Ejecútese.

RAFAEL ZALDIVAR

El Ministerio de Justicia;
Salvador Gallegos

En la Edición del C. de Pr. C. de 1893 tenemos que los Arts. 645 y 649 se leen:

" " Art. 645. - No se admitirá postura por menos de la mitad del valúo. Tampoco se admitirá la que no sea en dinero de contado sino es con consentimiento del acreedor. " "

Art. 649. - Si no hubiere postores, el ejecutante puede pedir se le den en pago los bienes embargados por la mitad del precio que sirva de base al remate.

~~Puede~~ pedir también que se le entreguen los bienes raíces que no hayan podido rematarse por falta de postores para hacerse pago con sus frutos ó arrendamientos, el principal, intereses y costas, si el deudor conviniere en ello. " "

Con la reforma introducida por medio del Decreto antes mencionado al Código de Procedimientos Civiles de 1881 y que en la Edición del Código de 1893 sirvió para modificar el texto de algunos artículos, como el de los antes mencionados;

consecuentemente tenemos que aceptar que el legislador estableció una diferencia para admitir posturas en subastas motivadas por ejecuciones y las que han de admitirse en subastas por razones de utilidad o necesidad, aunque mantuvo el trámite del juicio ejecutivo para realizarla, no llegó al extremo de establecer, que ésta debería realizarse por la mitad del justiprecio de los bienes; sino que mantuvo el principio sustentado en el Art. 820, inc. 1o., parte final, del Código de 1863, de que la venta no podía efectuarse:

" por menos de las dos terceras partes del valúo de los bienes. ";

El texto completo del Inc. en referencia era:

" " Acordada la autorización, si ésta fuere para vender, se procederá á la venta en pública subasta ante el mismo Juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el Juicio Ejecutivo, no pudiendo efectuarse esta por menos de las dos terceras partes del valúo de los bienes. " ";

el inciso 2o. no varió.

En la Edición de 1881 aparece con el número 742, habiéndosele intercalado después de " " juicio ejecutivo " ", lo siguiente: " " y previo el correspondiente valúo de los bienes, hecho por peritos " "; por lo que el texto del inc. 1o. quedó así:

" " Acordada la autorización, si ésta fuere para vender, se procederá á la venta en pública subasta ante el mismo juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el juicio ejecutivo y previo el correspondiente avalúo de los bienes hecho por peritos, no pudiéndose efectuar la venta por menos de las dos terceras partes del valúo de los bienes. " ";

el Inc. 2o. continúa sin variación.

El texto del inciso anterior pasó al Art. 739 de la Edición de 1893; pero de conformidad a la reforma de 1902 ya antes relacionada, se agregó, después de " " hecho por peritos " ", el término de " " nombrados por el Juez " ", por lo que el inciso en referencia quedó en la forma siguiente:

" " Acordada la autorización, si éste fuere para vender, se procederá á la venta en pública subasta ante el mismo Juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el juicio ejecutivo y previo el correspondiente avalúo de los bienes, hecho por peritos nombrados por el Juez, no pudiéndose efectuar la venta por menos de las dos terceras partes del justiprecio de los bienes. " "

Este mismo número de Artículo se tomó en la Edición de 1902; pero ya en la de 1904 aparece con el número 833 y con el mismo texto. En la Edición de 1917 aparece con el número 817, texto y número que se ha mantenido en las ediciones de 1926, 1947 y la de 1967.

Fue tan dañino para el deudor la introducción del principio de que en caso de remate " " no se admitirá postura por menos de la mitad del valúo " ", como lo fue también la reforma que se le hizo al Art. 649 al establecerse que:

" " Si no hubiere postores el ejecutante puede pedir que se le den en pago los bienes embargados por la mitad del precio que sirva de base al remate. " "

Si fue dañino para los ejecutados la reforma en referencia, cómo no hubiese sido de perjudicial para los incapaces, si el legislador al seguir el trámite del juicio ejecutivo, para vender los bienes de éstos, hubiese establecido que los bienes de los incapaces se deberían de vender por la mitad del justiprecio.

Fue quizá, movido por tanta injusticia cometida con los ejecutados, al su-
bstarles sus bienes por la mitad del valúo, que muchos de los representantes del pueblo en la Asamblea Legislativa del año de 1900 apoyaron el Proyecto de reforma de los Arts. 645 y 649 del C. de Pr., no sin tener la consiguiente oposición de otros; el Proyecto en mención lo encontramos en el D. O. 146, Tomo 48 del 22 de Junio de 1900, y a la letra dice:

" " El R. Montoya leyó el dictamen favorable de la Comisión de Legislación, recaído en el Proyecto de reforma al C. de Pr. C., elevando a las 2 terceras partes del valúo el precio de venta o adjudicación en los remates judiciales, á virtud de ejecución.

El primer secretario manifestó: que ya que en la presente Legislatura se había dictado todas las disposiciones que se han juzgado oportunas en favor de los acreedores para expeditarles las ejecuciones que entablen y con especialidad las relativas á que los valúos sean justos y equitativos, toda vez que ya queda establecido, que en caso de inconformidad de las partes, acerca del nombramiento de peritos, sean los jueces quienes los nombren, evitándose así el que como hasta ahora se ha venido observando, los valúos sean desproporcionados, porque los peritos, más que jueces imparciales casi han venido á constituirse y hasta cierto punto muy notorio en defensores de la parte que los ha nombrado, lo cual consultados los principios de una verdadera equidad; créese de todo punto debido y arreglado á los principios del derecho y de la justicia que los creadores puedan apropiarse los bienes de sus deudores por las dos terceras partes de su valor real y positivo, y no absolutamente por la mitad de éste, lo cual lo conceptúa hasta inicuo en la actual situación, penosa y agobiada para la generalidad de los deudores, y máxime si se atiende á que la propiedad raíz se encuentra en extremo depreciada por el monopolio de la plata, en fuerza del cual ha venido á darse á este metal un

valor muy superior al intrínseco que realmente tiene. Después de un largo debate en el que tomó parte la mayoría de los señores R.R. fué aprobado el dictamen del proyecto de reforma a que se refiere. Consignaron su voto en sentido negativo los R.R. Soriano, Castro (Baltazar), Salegio, y González (Antonio) y aprobaron con el suyo los R.R. Monroy, Villegas, Orellana, Castro (J. de Jesús), Molina, Góchez, Castillo Mora, Araujo, Bonilla, Espino, Galvez, Herrera, Escoto, Boquín, Calderón, Rivas y Aráuz. A moción del R. Orellana, se advierte que aunque no estuvieron presentes los R.R. López y Guevara Cruz, suscribieron la solicitud y dictamen favorable discutido lo mismo que el R. Revelo (Manuel). El proyecto de Decreto dice:

" La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador en sesión extraordinaria:

CONSIDERANDO:

Que dictadas a favor de los acreedores todas las disposiciones que se han juzgado oportunas para expeditar y hacer efectivas las ejecuciones contra sus deudores, y con especialidad, las que se refieren á asegurar la justicia y equidad en los valúos, una vez que se ha establecido que en caso de inconformidad de las partes en el nombramiento de peritos, sean los jueces los que los designen: que en tal sentido, ya no es conforme á los principios inconcusos del derecho y de la justicia, el que los acreedores puedan tomar los bienes de sus deudores por solo la mitad de su justo y equitativo precio, porque resultaría que dichos acreedores sería real y positivamente beneficiados con la mitad más de su crédito, máxime, si se atiende a la situación económica de la actualidad, en que la propiedad raíz está en extremo depreciada, á consecuencia de la falta de medio circulante en proporción a las negociaciones regulares consiguientes á un estado normal, y por el monopolio existente de la moneda de plata, en virtud del cual se da á este metal un valor superior al intrínseco que positivamente tiene, y que en virtud de todos aquellos enatecentes y consideraciones el Legislador está en el imperioso deber de aplicar las excepciones científicas de los respectivos principios económicos generales, no aumentando las calamidades de que han sido víctima los deudores, en razón de una crisis de que no pueden ser responsables, y que se ha acentuado por errores económicos.

Por tanto, en uso de facultades constitucionales,
D E C R E T A.

Art. 1o. - El Art. 645 Pr. se reforma en estos términos: " " No se admitirá posturas por menos de las dos terceras partes del valúo " " (sigue el Art. sin ninguna variación).

Art. 2o. - El Artículo 649 del mismo Pr. se reforma así: " " si no hubiere postores el ejecutante puede pedir en pago los bienes embargados por las dos terceras partes del valúo que sirva de base al remate " " (continúa el Art. sin otra variación).

Dado en el salón de sesiones etc.

El Art. 816 inciso Io. Pr., establece:

" " Cuando en virtud de lo dispuesto en los artículos 267, 413 y 414 del Código Civil, el tutor o curador, padre o madre, desee ser autorizado para la venta de los bienes raíces del pupilo, o para gravarlos con hipoteca o servidumbre, se presentará al Juez de Primera Instancia competente, solicitando la autorización, exponiendo las causas en que se funda la solicitud y ofreciendo justificarlas. El Juez recibirá la prueba dentro de ocho días y examinará las cuentas del guardador para conocer el estado de los negocios del pupilo, y cuando lo crea conveniente, practicará una inspección ocular en el inmueble que se trata de vender o gravar. Con el mérito de las pruebas pronunciará sentencia, concediendo o no la autorización según corresponda en justicia, no debiendo admitir el dicho de testigos que no sean idóneos. " "

Los Artículos del Código Civil citados en el inciso relacionado preceptúan:

" " Art. 267. - No se podrán enajenar ni hipotecar los bienes raíces del hijo que valgan más de doscientos colones, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del Juez, con conocimiento de causa, y sin que la venta se haga en pública subasta. " "

" " Art. 413. - No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, *enajenar los bienes raíces* del pupilo que valgan más de doscientos colones, ni gravarlos con hipoteca o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos; ni podrá el Juez autorizar esos actos sino por causas de utilidad o necesidad manifiestas. Exceptúase el caso de que la venta de los muebles preciosos corresponda al giro ordinario de los negocios del pupilo.

Se entienden por muebles preciosos aquellos cuyo valor excede de quinientos colones. " "

" " Art. 414. - La venta de cualquier parte de los bienes del pupilo enumerados en el artículo precedente, se hará en pública subasta conforme en el Código de Procedimientos se prescribe. " "

De conformidad al texto de las disposiciones anteriores tenemos las siguientes situaciones:

Ia.) - El Art. 267 C. se refiere, exclusivamente, a la venta, hipoteca, o constitución de servidumbre de los bienes del hijo de familia, y al respecto tenemos:

a) - Venta, hipoteca, o constitución de servidumbre de los bienes raíces del hijo por parte de los padres legítimos, esto es, el padre y la madre deben presentar conjuntamente la petición; ya que de conformidad al Art. 252 C., relacionado con el Art. 259 C. la patria potestad la ejercen de consuno. Antes de la reforma a dichos artículos sólo el padre podía seguir las diligencias, dado que sólo él ejercía la patria potestad.

- b) - Venta, o gravamen de los bienes raíces del hijo por parte del representante legal que ejerza la administración, cuando hayan convenido " por medio de instrumento público quien de ellos debe ejercerla ", Art. 259 inc. 1o. C.
- c) - Venta o gravamen de los bienes raíces del hijo realizada por parte de un curador especial, cuando por falta de acuerdo de los padres y después de haberlos reconvenido el Juez competente, a instancia de uno de ellos, se ve obligado, en defensa de los intereses del hijo a nombrar un curador especial Art. 259 inc. 2o. C. rel. con el Art. 139 Pr.; el caso creo, sería para vender o hipotecar los bienes que forman el peculio profesional del incapaz.
- ch) - Venta o gravamen de los bienes raíces del hijo adoptivo, por parte del adoptante, ya sean los adquiridos con su peculio y que forman el peculio profesional, Art. 255 C., o los que haya heredado de sus padres legítimos, cuando éstos hubieren fallecido, Art. 16 inc. 2o. y 29 inc. final L. de A.
- d) - Venta o gravamen de bienes inmuebles del hijo ilegítimo por parte de la madre, Art. 287 C.
- e) - Venta o *gravamen* de los bienes raíces del hijo natural por parte del padre, cuando ejerza la patria potestad, Art. 252 inc. 2o. C.

2a.) - Venta o gravamen de bienes raíces de una mujer casada, menor de dieciocho años, quien es representada por su marido, Art. 370 C., relacionado con Art. 69 C. y 17 Pr.

3a.) - Los Arts. 413 y 414 C. se refieren a la venta o gravamen de los bienes raíces del pupilo, solicitada, ya sea por el tutor o curador, señalándonos el Art. 414 que: " la venta de cualquier parte de los bienes del pupilo se hará en pública subasta. "

Las disposiciones anteriores se relacionan con los Arts. 362, 363 y 367 C.

4a.) - Venta o gravamen de los bienes raíces de las Personas Jurídicas que no pueden disponer libremente de sus bienes, cuando específicamente se haga por razones de utilidad o necesidad, dentro de las cuales se encuentran: el Estado, las Corporaciones Municipales y todas aquellas que no tengan comprendido en sus leyes o estatutos constitutivos la facultad de disponer libremente de sus bienes, Arts. 52 inc. rel. con 540 a 559 C.

En todas las situaciones planteadas queda comprendida la venta de derechos hereditarios de incapaces.

El escrito en que consta la solicitud por medio de la cual se pide la auto-

rización, debe ser presentada al " Juez de Primera Instancia competente ", y éste es, de conformidad al Art. 35 Pr. relacionado con el Art. 44 Pr., entre el " del domicilio del solicitante " y " el de la situación de los bienes " el que primero previene la jurisdicción "; es decir, el que primero notifica a las partes.

El Art. 35 Pr., se lee:

" " El Juez del domicilio del demandado es competente para conocer en toda clase de acciones, ya sean reales o personales.

En materia en que la acción sea real, también es competente el Juez del lugar en que se halle situado el objeto litigioso. " "

y el Art. 44 establece:

" " De dos Jueces competentes, conocerá el que primero prevenga. La jurisdicción se previene por la citación o emplazamiento para contestar la demanda. " "

A este respecto, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto la situación anterior, a páginas 315 de la Revista Judicial del año 1947, en la forma siguiente:

" " Para autorizar la venta de bienes de menores o incapaces son competentes el Juez del domicilio del solicitante o el de la situación de los bienes; y debe conocer el que primero previene la jurisdicción. " "

De conformidad a la Doctrina anterior, se puede decir que el Juez Competente, en el caso de la venta, o de gravar con hipoteca o servidumbre los bienes raíces de un incapaz sería aquel que resuelve la solicitud planteada, aceptándola o denegándola y ser notificada su resolución a los interesados.

El solicitante en su escrito debe exponer " las causas en que funda la solicitud y ofreciendo justificarlas ", Art. 816 inc. 1o. Pr.; las causas en referencia son, de conformidad al Art. 413 C., cuando la solicitud la hace el tutor o curador " la utilidad o necesidad manifiestas ", y cuando es el padre o la madre, o ambos, el Art. 267 C. establece que debe hacerse la venta " con conocimiento de causas ", y la base de este conocimiento de causa de conformidad a nuestra ley son " la utilidad o necesidad manifiestas ".

Admitida la solicitud, en el mismo auto el Juez ordena se dé aviso al Procurador General de Pobres, Arts. 95, letra " e " y 93 de la L.O. del M.P.; ordenando también, se agreguen los documentos con que se prueba la calidad del peticionario, éstos son:

- 1o.) - Si la petición la hacen los representantes legales tienen que presentar: certificación de la partida de matrimonio, certificación de partidas de nacimiento del hijo, si el padre o la madre han fallecido debe adjuntarse la certificación de la partida de defunción; así también han de presentarse los documentos con que se pruebe la propiedad del bien, y en caso de haber fallecido uno de los padres y *hayan* heredado los incapaces bienes de éste deben presentar la certificación de la declaratoria de herederos.
- 2o.) - Si es el apoderado, debe presentar el poder con que justifica la calidad con que actúa, así como las certificaciones de las partidas de nacimiento de los incapaces y demás atestados necesarios.
- 3o.) - Siendo el tutor o el curador deberán probar su calidad con la certificación del auto de discernimiento del cargo, Art. 393 inc. 2o. C., así como certificación de partidas de nacimiento de los incapaces, certificación de la declaratoria de herederos de éstos y demás documentos con los que se pruebe la propiedad del incapaz o incapaces, sobre el bien a venderse o gravarse con hipoteca o servidumbre.

Los documentos con base en los cuales se justifican la calidad de los incapaces y la propiedad de éstos sobre el bien o bienes se agregan después del período de prueba.

Al presentar su escrito en las diligencias el Agente Auxiliar del Procurador de Pobres en el cual pide se le tenga por parte, se le resuelve favorablemente. Este auto es notificado y pasados tres días después de la última notificación, a petición del solicitante *se abre* a prueba por ocho días, término que empieza a correr después de la última notificación; dentro de este término la parte interesada presenta el cuestionario para que se le examinen los testigos que presentará, pidiendo se le señale día y hora para su examen, resuelto favorablemente el escrito se notifica a las partes.

El día señalado para el examen de testigos y al estar presentes éstos se levante un acta en la que constan las declaraciones, haciéndose constar que estas fueron tomadas separados uno del otro. Dos es el mínimo de testigos que admite la ley, si son contestes hacen plena prueba, Art. 321 Pr.

La ley ordena que se deben examinar las cuentas de la administración del guardador, a fin de conocer cual es el estado de los negocios del pupilo; este requisito es de aplicación para los tutores y curadores.

El Art. 816 inc. 1o. antes relacionado establece, también, que el Juez practicará inspección en el inmueble que se trata de vender o gravar, " cuando lo crea conveniente ", esta inspección debería de ser obligatoria y no potestativa, dado que de conformidad a ella el Juez obtiene una mejor información respecto al bien, la cual tiene un gran contenido al momento de fallar, dado que le permite apreciar la conveniencia de vender o no el bien.

Debe pronunciarse un auto por el que se ordena la agregación de los documentos presentados con el escrito que contiene la solicitud. La agregación se ordena con cita de parte contraria. Los documentos agregados consisten generalmente en certificaciones de las partidas de nacimientos, de matrimonio y de defunción, certificación literal del Registro de la Propiedad en la que conste que el inmueble ha sido inscrito por traspaso a favor de los incapaces y todos aquellos otros con los que se justifique la petición.

Llenados los requisitos anteriores el Juez pronuncia sentencia, autorizando o negando la petición. La sentencia pronunciada sea favorable o desfavorable se notifica a las partes para que hagan uso de los recursos que la Ley les franquea. Pasados tres días después de la última notificación, si no se apelase, debe pedirse que se declare ejecutoriada por la parte interesada.

En el mismo escrito en que se pide que se declare ejecutoriada la sentencia y se puede pedir que se pida el informe respectivo al Registrador de la Propiedad.

Declarada ejecutoriada la sentencia queda firme. En el mismo auto que declara ejecutoriada la sentencia el Juez ordena que los bienes se vendan de conformidad al trámite del juicio ejecutivo, ordenando también que se valúen los bienes por peritos y que se pida el informe al Registro de la Propiedad, tal como lo indica el Art. 645 Inc. 3o. Pr.; así como también que se publique el edicto correspondiente en el Diario Oficial.

El informe del Registro se puede pedir a instancia de parte o de oficio. Del edicto antes referido se fija una copia en el inmueble objeto de la venta y otra se agrega al juicio. El edicto respectivo se publica por tres veces en el Diario Oficial, Art. 606 inc. 1o. Pr., también se pone una copia del edicto en el tablero del tribunal.

Se hace el nombramiento de peritos, a quienes se les juramenta, después de haber aceptado el cargo, para que valúen el bien objeto de la subasta, entregándoseles los autos para que desempeñen su cometido y rindan su informe; los peritos son dos y son nombrados por el Juez de oficio, Art. 606 inc. 3o. Pr. relacionado con Art. 347 inc. 1o. Pr.

Transcurridos quince días después de la última publicación, y agregado el ejemplar del Diario Oficial en que conste la tercera publicación; así como el dictamen de los peritos y el informe del Registro, a petición *de parte se* señalará el día y la hora en que ha de verificarse el remate; ordenando a la vez se fijen nuevos carteles en que conste: el día y hora en que ha de realizarse el remate; el nombre de las personas a quienes pertenece y las características del inmueble; la base del remate, la cual está formada por el valúo del bien; así como el límite de las posturas admisibles. Arts. 607, 817 inc. 2o. rel. con 635 Pr. Una copia del cartel se fija en el tablero del Juzgado, la otra en el inmueble y el original en el proceso. En los autos debe quedar constancia que se fijó el cartel en el bien objeto de la subasta.

El día y hora señalados para verificar la subasta, se da cumplimiento a lo preceptuado por el Art. 634 Pr.; se dan los pregones correspondientes, los cuales consisten en hacer del conocimiento del público, por intermedio del pregonero, la venta que ha de realizarse, y las posturas admisibles; ésto se hace leyendo el cartel correspondiente, no admitiendo posturas por menos de las dos terceras partes del valúo del bien.

La venta se hace a la hora señalada en el mejor postor, y éste es, la persona que ofrece la mayor suma por el bien, Art. 636 Pr.

Concluido el acto de la subasta, se cierra el acta que se ha levantado, en la que constan todos los incidentes habidos, haciendose constar la mejor postura que se hizo. El acta es firmada por el Juez, el comprador, si supiere, y el Secretario. Si el comprador no supiere firmar, firmará otra persona a su ruego, pero deja estampada en el acta las huellas digitales de sus dedos pulgares, Art. 637 Pr.; excepto si actúa por medio de apoderado.

Pasados tres días de verificado el remate pedirá el comprador o su apoderado la aprobación de éste, haciendo entrega al tribunal del dinero ofrecido; lo que también puede hacer por medio de Cheque Certificado o por Cheque de Gerencia de uno de los bancos del sistema, emitido éste a favor del Juez respectivo. Arts.

642, 643, rel. con 817 inc. Io. Pr.

El comprador puede hacer la entrega del dinero al Tribunal, antes del cierre del acta de remate, al haber sido aceptada su oferta como la mejor; haciéndose constar en el acta la entrega que se ha hecho de la suma en que se subastó el bien.

Algo muy importante de hacer notar es que muchas veces, en el escrito en que se pide la aprobación del remate, se hace constar que la persona que pidió se verificara la subasta ha recibido a su entera satisfacción la suma ofrecida por el postor, dado que éste le ha entregado el dinero correspondiente. Esta circunstancia se la hacen constar al Juez en el escrito en que se pide se apruebe el remate, dado que ya se tuvo por oblada la suma ofrecida en la subasta.

La práctica antes indicada no debería de permitirse, dado que puede propiciar actuaciones de mala fe; y en el caso de la venta de inmuebles de incapaces puede permitir el fraude de los intereses de éstos. Debería ser obligatorio, en todo caso, que la entrega de la suma ofrecida en la subasta se haga al Tribunal, y que sea éste, quien haga la entrega del dinero, previo recibo otorgado por el interesado; en el caso de los incapaces por el representante legal, tutor o curador, agregándose el recibo referido a los autos.

En el mismo auto en que el Juez aprueba el remate en el mejor postor, ordena también se pague el impuesto de alcabala de conformidad al Art. Io. de la Ley de Alcabala, incluyéndose en este impuesto el que señala el Art. Io. letra " c " del Decreto Número 38 del 24 de Abril de 1939, publicado en el D.O. No. 103 T. 126 del 15 de Mayo del mismo año, rel. con Art. 643 Pr.

El impuesto de alcabala es el 1% sobre el valor real del inmueble, Art. Io. Ley Impuesto de Alcabala; pero de conformidad al Art. Io. letra " c " del Decreto antes relacionado se tiene que pagar, también, un medio por ciento sobre el valor del bien raíz; en caso de ser subasta se dirá que se paga el 1% más el medio por ciento por la suma ofrecida por el mejor postor.

Pagados los impuestos antes referidos, el comprador deberá presentar al Juzgado el recibo y la copia de éste en que consta el pago del impuesto tal como ordena en el Art. 643 Pr.; el original se agrega al proceso y sólo entonces se le entregará la certificación del acta de remate para que le sirva de título de propiedad y posesión. Art. 817 inc. 2o. relacionado con el Art. 643 y 644 Pr., así como también con los Arts. 5o. Ley de Impuesto de Alcabala y Io. letra " c " del

Decreto No. 38 antes relacionado.

En todas las épocas de nuestra vida jurídica, inclusive la presente, la subasta ha resultado demasiado gravosa, siendo los perjudicados los siguientes:

- 1o.) - Los deudores morosos en caso de ejecución, *ya* que la baja de un tercio que se hace al valúo dado a los bienes para efectos de subasta, con la intención de hacer que concurra el mayor número de postores, se convierte en una ventaja para el ejecutante, puesto que en caso de adjudicación ese tercio se le convierte en una ganancia.
- 2o.) - Los coherederos en caso que haya *que venderles una especie* que les pertenezca y "que no tenga cómoda división" "o cuya división la haga desmerecer", de conformidad a las diligencias que sigue el partidor, cuando le es imposible partirla o adjudicársela a uno de los coherederos, Art. 931 y 933 Pr.
- 3o.) - Los incapaces al venderles sus bienes en pública subasta por razones de utilidad o necesidad manifiestas.
- 4o.) - El Estado, porque deja de percibir fuertes cantidades de impuestos sobre la tercera parte que pierden las personas enumeradas en los números anteriores, de lo cual el único beneficiado es el postor, o el acreedor en caso de ejecución.

La situación antes comentada está en contra de la economía nacional, tanto para las personas por la pérdida patrimonial que se les ocasiona, como para el Estado por la pérdida de impuestos que no percibe.

En el proyecto de Código Procesal Civil se regula la venta de inmuebles de incapaces, Art. 991 a 993, encontrándose algunas variantes, aunque en su generalidad se mantienen los requisitos que exige el actual Código de Procedimientos Civiles, Art. 816 a 820; las diferencias más esenciales son:

a)- En el Art. 991 del P.C.Pr.C. se exige que con la demanda se presente toda la documentación necesaria que obre en poder del representante legal del incapaz, cuando pida por razones de utilidad o necesidad la venta o gravamen de inmuebles del referido incapaz; así como justificar las razones que se aleguen; adjuntando también un estado de las cuentas de los bienes que administra.

El Código de Procedimientos vigentes en el Art. 816, permite que los documentos se presenten después y que únicamente se ofrezca justificar las razones de la solicitud.

b)- En el P.C.Pr.C., Art. 992, se establece que se debe correr traslado al Procurador General de Pobres o a su Agente, de la demanda interpuesta. En ésto hay una diferencia muy grande con el vigente C. de Pr. C., el cual es complementado con el Art. 95 de la L.O. del M.P. que ordena se dé "AVISO" al funcionario antes referido, pero este aviso es omitido muchas veces por los tribunales, o si lo dan, en algunas diligencias lo hacen en tiempo inoportuno.

Pero el traslado que ordena el Proyecto, Art. 992, muy difícilmente se omitirá por los tribunales, dadas las responsabilidades que le acarrearán al funcionario culpable, ya que su omisión forzosamente producirá una nulidad.

c)- Otra diferencia fundamental que existe entre el P.C.Pr.C. y el C. de Pr. C. es que: en el primero la inspección y *avalúo de los inmuebles del incapaz* es "ABSOLUTAMENTE NECESARIA", tal es la parte final del Art. 992, cuando leemos: "SIENDO LA INSPECCION Y EL AVALUO DE LOS BIENES ABSOLUTAMENTE NECESARIA"; pero en el segundo encontramos que de conformidad al Art. 816 inc. 1o. se deja al arbitrio del juez practicar o no la inspección del inmueble, tal es la parte correspondiente de dicho inciso cuando se lee: "y cuando lo crea conveniente, practicará una inspección ocular en el inmueble que se trata de vender o gravar" "

d)- El P. de C. Pr. C., Art. 992, y el C. de Pr. C., Art. 817 inc. 1o. regulan

que la venta se debe hacer de conformidad al trámite del juicio ejecutivo, es decir, debe ser en pública subasta; pero previo a ésta se valúen los bienes por peritos.

En el Código vigente se ordena que se señale la base del remate, y manda que se admitan las posturas de conformidad al Art. 635 por las dos terceras partes de la base; la base es el valúo dado por los peritos, pero sobre éste se aplica una disminución de un tercio, equivalente al 33.33%, lo cual, lógicamente es una pérdida patrimonial para el incapaz. En el proyecto, no se da la pérdida antes referida porque el Art. 864 establece que: "No se admitirán posturas por menos del valor que haya servido de base para el remate. Tampoco se admitirá la que no sea en dinero de contado, si no es con el consentimiento del acreedor. También no se admitirá y será rechazada, la que haga persona que no fuere conocida y arraigada a juicio del Juez, salvo que el acreedor consienta en ella, o se presente dinero en el acto o cheque certificado o se afiance la entrega con persona abonada " ". Y si nos preguntamos que cuál es el valor que sirve de base, la respuesta la obtenemos en el Art. 862 que establece, cuando se mandan a fijar nuevos carteles, en el caso del juicio ejecutivo, que: "ESTOS CONTENDRAN ADEMAS DE LO ORDENADO EN EL ART. 857, el lugar, día y hora del remate, COMO EL VALUO QUE HA DE SERVIR DE BASE " .

Hemos de tomar muy en cuenta que los peritos, en la mayoría de los casos, en su dictamen, no expresan el valor real del bien, sino que sobre este aplican una **depreciación**, a su arbitrio, y ésto ya es una pérdida, la cual de conformidad al Código de Procedimientos vigente aumenta al aplicar el Art. 635; no así en el P.C.Pr.C. en el que únicamente tenemos una pérdida y es la que se da con el dictamen pericial, pero ya en la subasta no existe ninguna disminución que venga a aumentar la pérdida de los incapaces.

De conformidad a lo expuesto, considero que la regulación propuesta en el P. de C. Pr. C., para vender los inmuebles de incapaces, es más ventajosa para éstos que en la forma como se regula en el Código de Procedimientos vigente.

Anexo a este Capítulo se incluyen las disposiciones pertinentes del P. de C. Pr. C. que se refieren a la venta de inmuebles de incapaces.

CAPITULO IV.-REGULACION SEGUN EL PROYECTO DE CODIGO PROCESAL CIVIL.-"SECCION TERCERA.""DEL PROCESO PARA AUTORIZAR LA VENTA O GRAVAMEN DE BIENES RAICES
DE INCAPACES.""COMPETENCIA, DEMANDA Y REQUISITOS"

Art. 991.- Cuando en virtud de lo dispuesto en el Código Civil, el representante legal de un incapaz desee ser autorizado para la venta de los bienes raíces o muebles preciosos del hijo de familia o del pupilo, o para gravarlos con hipoteca o servidumbre o celebrar cualquier otro acto señalado por la ley, se presentará al juez de primera instancia del lugar donde se ejerce la administración, pidiendo la autorización y exponiendo las causas que constituyen la utilidad y la necesidad de la operación y ofreciendo justificarlas. Acompañará a su demanda todos los instrumentos necesarios que obren en su poder, así como un estado de las cuentas de los negocios del pupilo, en su caso.

"TRAMITE, SENTENCIA Y MODO DE CUMPLIRLA"

Art. 992.- El juez correrá traslado de la demanda al Procurador General de Pobres o a su Agente; y siguiendo los trámites del proceso sumario autorizará o no la operación conforme al mérito de las pruebas, siendo la inspección y el avalúo de los bienes absolutamente necesarios.

Si la autorización es para vender se seguirán de ahí en adelante todos los trámites de la venta en pública subasta del proceso ejecutivo, aplicándose todas las disposiciones pertinentes.

Si la autorización es para gravar los bienes con hipoteca o servidumbre o celebrar cualquier otro acto legal, el juez dará al interesado certificación de la sentencia ejecutoriada para el otorgamiento de la escritura correspondiente.

"PERSONAS JURIDICAS INCAPACES"

Art. 993.- Se aplicarán las reglas de los artículos precedentes cuando se trate de vender bienes de fundaciones o corporaciones, del Estado y demás entes de Derecho Público, salvo las excepciones legales."

=====

"

"

"

" CAPITULO V. "

"

" REGULACION EN "

"

" DERECHO COMPARADO. "

"

"

=====

CAPITULO V

REGULACION EN EL DERECHO COMPARADO

Importante para todo el ordenamiento jurídico de un país es la información que puede obtener de las legislaciones extranjeras, a fin de que en un momento determinado, al iniciar una reforma legal, se puedan consultar y tomar de ellas aquellas disposiciones que denoten un avance jurídico que beneficie la organización jurídica interna, sin contrariar las disposiciones constitucionales, y así poder dar leyes acordes a las realidades existentes, con una amplia proyección al futuro.

Don Guillermo Cabanellas, a página 637 del Tomo I, de su Diccionario de Derecho Usual nos da el siguiente concepto de Derecho Comparado:

" " Rama de la ciencia general del Derecho, que tiene por objeto, el examen sistemático del Derecho positivo vigente en los diversos países, ya con carácter general o en alguna de sus instituciones, para establecer analogía y diferencias. " "

El tratadista RENE DAVID, en su Tratado de Derecho Civil y Comparado, al hacer referencia a la importancia de estudiar el Derecho extranjero, nos dice, a página 65 de la referida obra, lo siguiente:

" " Es muy deseable que en la misma ciencia jurídica adquieran conciencia al estudiar los Derechos extranjeros de la relatividad de las ideas y concepciones admitidas en los diversos países. No es inevitable que las profundas diferencias que existen en el modo de razonar y de exponer los grandes sistemas jurídicos sean un obstáculo a que los pueblos comprendan el hecho de que con frecuencia persiguen un mismo ideal, aunque sea por caminos distintos. " "

y fundamentando más la importancia del estudio del Derecho extranjero, para mejorar las Instituciones del Derecho de cada país, nos dice a página 79 de la obra antes citada el tratadista David:

" " Entre los diversos motivos de interés que presenta la comparación de los Derechos o sistemas jurídicos entre sí, uno de los principales es que nos hace conocer mejor nuestro propio Derecho nacional. " "

Para el desarrollo del presente capítulo se han consultado los códigos de Costa Rica, Guatemala, Honduras; así como la Ley de Enjuiciamiento Civil de España; y a decir verdad, en el caso de la venta por utilidad o necesidad de los bienes de los incapaces, están regulando en forma más justa el trámite referido. Produciéndose, como lógica consecuencia, mayores beneficios para los incapaces, que los que obtienen con el trámite que señala nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Hay, en estos ordenamientos, la intervención de un funcionario público, quien tiene atribuciones equivalentes a las del Procurador General de Pobres que está comprendido en nuestras leyes. Pero mientras en nuestro medio legal únicamente se ordena que se le dé "aviso"; en las leyes consultadas comprende: Costa Rica, hay que "darle audiencia"; España, "debe oírse", "y debe darse la evacuación de la audiencia"; Guatemala, exige "la intervención"; y Honduras, debe "darse audiencia"; se ve el interés que priva en dichos cuerpos legales de que el funcionario correspondiente tenga una intervención directa en el trámite de la venta de los bienes de los incapaces, y no el simple aviso a que alude nuestra ley, el que en muchos casos es omitido por los tribunales.

Encontramos también que en las legislaciones mencionadas se admite la venta judicial y la extrajudicial; así como en la venta en pública subasta se regula el límite de las posturas, aceptando únicamente aquellas que cubran el valúo dado a los bienes, y todo ésto, necesariamente, implica un beneficio para los incapaces, el que se traduce en obtener una mayor cantidad de dinero con la venta de sus bienes, ya sea extrajudicialmente, como en subasta pública.

En nuestro País, de conformidad al texto del Art. 267 C., no es permitida la venta extrajudicialmente de los bienes de los hijos de familia.

Nuestro legislador se apartó de su fuente chilena, ya que en la legislación citada se admite la venta de los bienes del hijo de familia en forma extrajudicial cuando la solicita el padre, no así cuando la piden los tutores, curadores, quienes sólo pueden vender en subasta pública; pero en nuestro País para ambos casos se exige que la venta debe ser en pública subasta.

El Art. 255 C. C. Ch. se lee:

" " No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del Juez con conocimiento de causa. " "

Al comentar dicha disposición dice Don Luis Claro Solar a pag. 338 del T. III. Personas, de su Tratado "Explicaciones de Derecho Civil Chileno" lo siguiente:

" " Para la enajenación o gravamen de los bienes raíces del hijo de familia, el padre necesita únicamente la autorización del juez con conocimiento de causa. Generalmente el juez no concederá su autorización si no se le acredita que el acto es necesario o manifiestamente útil al hijo; pero al no exigir la ley que se pruebe la utilidad o necesidad manifiesta, deja al juez mayor latitud de acción exigiéndole sólo el conocimiento de causa, es decir, de los hechos o de los propósitos que motivan la enajenación o gravamen.
Al mismo tiempo, no exige la ley que la venta de los bienes raíces del hijo de familia se haga en pública subasta; y por lo tanto, el padre puede efectuarla privadamente. " "

Ventajas que los códigos de Costa Rica, España, Guatemala y Honduras establecen a favor del incapaz o incapaces al vender sus bienes:

1a.) - Intervención de un funcionario público:

COSTA RICA

Art. 783 C. de Pr. C.

" Recibida la prueba, se dará audiencia por tres días al Ministerio público y al Representante del Patronato Nacional de la Infancia o de la Junta Provincial correspondiente, y, sin más trámite, dictará el Juez auto de autorización o de denegación del permiso solicitado. Este auto será apelable en ambos efectos. "

E S P A Ñ A

Art. 2.014 L. de E. C.

" Hecha la justificación y evacuada la audiencia del Promotor fiscal, el Juez, sin más trámites, dictará auto otorgando o negando la autorización para la venta.

Este auto será apelable en ambos efectos. "

G U A T E M A L A

Art. 422 C. Pr. C. y M.

" El Juez, con intervención del Ministerio Público y del protutor, en su caso, mandará recabar la prueba propuesta y practicará de oficio cuantas diligencias estime convenientes.

En caso de que fuere necesaria la tasación de bienes, será practicada por un experto de nombramiento del juez. "

H O N D U R A S

Art. 1046 inc. 1o. y 2o. C. de Pr.

" Cuando deba obtenerse autorización judicial para enajenar o gravar los bienes inmuebles de los incapaces, los derechos anexos a dichos bienes, o para darlos en arrendamiento, se expresarán las causas o razones que exijan o legitimen estas medidas, acompañando los documentos necesarios u ofreciendo información sumaria para acreditarlas.

En todo caso se dará audiencia al Fiscal. "

Lo antes expuesto contrasta con el trámite que se sigue en nuestro País, en el cual a veces, no se cumple con lo que establece el Art. 95 de la Ley Orgánica del Ministerio Público.

2a.) - LA VENTA PUEDE REALIZARSE EXTRAJUDICIALMENTE:

COSTA RICA

Art. 787 C. de Pr. C.

" Si la venta se pidiera por el padre o madre que ejerza la patria potestad, se observará lo dicho antes, con excepción de que la venta pueda hacerse extrajudicialmente. "

E S P A Ñ A

Art. 2.015 inc. 2o. L. de E. C.

" Exceptúase de esta regla las ventas hechas por el padre o por la madre con patria potestad. Estos podrán realizarla sin otro requisito que el de haber obtenido previamente la autorización judicial, con audiencia del Promotor fiscal y de las personas designadas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. "

G U A T E M A L A

Art. 423 inc. 2o. C. Pr. C. y M.

" Tratándose de la venta de bienes, el juez podrá disponer que se haga en pública subasta, fijando los términos de la misma. "

H O N D U R A S

Art. 1046 inc. 3o. y 4o. C. de Pr.

" Si se concediere la autorización, fijará el Juez un plazo para que se haga uso de ella. "

" En caso de no fijar plazo alguno, se entenderá caducada la autorización en el término de seis meses. "

3a.) - ADMISION DE POSTURAS EN CASO DE VENTA EN PUBLICA SUBASTA

C O S T A R I C A

Art. 785 C. de Pr. C.

" No será admisible postura que no cubra el valúo. "

E S P A Ñ A

Art. 2.018 L. de E. C.

" No podrá admitirse postura que no cubra el valúo dado a los bienes. "

G U A T E M A L A

Art. 423 inc. 2o. C. Pr. C. y M.

" Tratándose de la venta de bienes, el juez podrá disponer que se haga en pública subasta, fijando los términos de la misma. "

4a.) - CONTROL POR PARTE DEL JUEZ DEL PRODUCTO OBTENIDO CON LA VENTA DE LOS BIENES

DEL INCAPAZ

C O S T A R I C A

Art. 788 C. de Pr. C.

" El precio del remate se depositará en la cuenta corriente del Juzgado mientras no se le dé la aplicación respectiva. Para constatar el provecho de la inversión el Juez podrá ordenar la prueba que creyere más eficaz. "

E S P A Ñ A

Art. 2.023 L. de E. C.

" Hecha la venta, cuidará el Juez, bajo su responsabilidad, de que se dé al precio que se haya obtenido, la aplicación indicada al solicitar la autorización. "

G U A T E M A L A

Art. 423 inc. final C. Pr. C. y M.

" La declaratoria de utilidad y necesidad la hará el juez siempre bajo la responsabilidad de todos los que hubieren intervenido en las diligencias. "

H O N D U R A S

Art. 1047 C. de Pr.

" Cuando la enajenación se haya verificado para cubrir con su producto algún objeto determinado, el juez señalará al guardador el plazo dentro del cual deberá acreditar que el producto de la enajenación se ha invertido en su objeto. "

ABREVIATURAS EMPLEADAS:

COSTA RICA

C. de Pr. C. : Código de Procedimientos Civiles

ESPAÑA

L. de E. C. : Ley de Enjuiciamiento Civil

GUATEMALA

C. Pr. C. y M.: Código Procesal Civil y Mercantil

HONDURAS

C. de Pr. : Código de Procedimientos

La fijación del valúo de los bienes como límite de las posturas en la subasta que establecen las legislaciones antes relacionadas, tanto para vender los bienes de los incapaces, por razones de utilidad o necesidad, como en la venta de bienes de los deudores morosos, en caso de ejecución, reporta mayores beneficios económicos para unos u otros; beneficios que no obtienen con la venta en pública subasta que está comprendida en nuestro Código de Procedimientos Civiles, porque el límite de posturas es muy bajo.

Pero los beneficios antes referidos se lograrán en nuestro País, si un día es aprobado el Proyecto de Código Procesal Civil, en el que se establece, como límite de posturas, el valúo dado a los bienes, tal como lo leemos en las siguientes disposiciones.

Art. 864 P.C.P.C. " No se admitirá postura por menos del valor que haya servido de base para el remate. Tampoco se admitirá la que no sea en dinero de contado, si no es con el consentimiento del acreedor. También no se admitirá y será rechazada, la que haga persona que no fuere conocida y arraigada a juicio del Juez, salvo que el acreedor consienta en ella, o se presente dinero en el acto o cheque certificado o se afiance la entrega con persona abonada."

Art. 862 P.C.P.C. " El juez, con vista del informe del Registrador, del valúo, de que los carteles fueron fijados con la anticipación debida, que han transcurrido quince días después de la última publicación del cartel en el Diario Oficial y que la sentencia de remate está ejecutoriada, a solicitud de parte o de oficio, señalará día y hora para el remate de los bienes, con las citas de ley, y mandará fijar nuevos carteles. Estos contendrán además de lo ordenado en el Art. 857, el lugar y día y hora del remate, como el valúo que ha de servir de base. Los carteles han de fijarse con ocho días de antelación, por lo menos, a la fecha señalada para el remate. Todo pena de nulidad.
Para cada nuevo señalamiento de remate será necesario fijar nuevos carteles. "

Para los incapaces será beneficioso este procedimiento porque, tal como está expuesto en el Capítulo anterior, la venta de sus bienes se hará de conformidad a la subasta del Juicio Ejecutivo.

Pero en lo que más se denota la preocupación de los legisladores que decretaron los Códigos consultados, fuera del marcado interés porque el incapaz o incapaces obtengan beneficios económicos con la venta de sus bienes, es en el control directo que ejerce el Juez sobre el producto obtenido con la venta, no dejándole al tutor o curador las amplias libertades para invertir los fondos referidos; no así en nuestra ley que les permite una gran libertad.

De los códigos consultados se ha extraído el texto del Capítulo que trata sobre la venta de los bienes de los incapaces y se ha formado un apéndice anexo a este capítulo; haciendo mención especial de las ventajas que obtienen los incapaces al vender sus bienes de conformidad a dichas legislaciones.

C O S T A R I C AC O D I G O D E P R O C E D I M I E N T O SC I V I L E SL I B R O I I I . T I T U L O VP R O C E D I M I E N T O S S O B R E E N A J E N A C I O N D E B I E N E S D E M E N O R E S EI N C A P A C I T A D O S Y A C E R C A D E O T R O S A S U N T O S E N Q U E E L L O S S EH A L L E N I N T E R E S A D O SC a p í t u l o U n i c o

" " ARTICULO 781.- Las autorizaciones a que se refieren los artículos 133 y 206 del Código Civil, deben solicitarse por quien tenga la debida representación del menor.

ARTICULO 782.- Para acreditar la necesidad y utilidad se recibirán prueba pericial y las más que se rinda o que el Juez creyere conveniente.

El perito o peritos serán nombrados a propuesta del Patronato Nacional de la Infancia y si éste no quisiere o no pudiere hacer la designación, la hará el Juez procurando que recaiga en persona de honorabilidad y sin nexos con el solicitante.

ARTICULO 783.- Recibida la prueba, se dará audiencia por tres días al Ministerio Público y al Representante del Patronato Nacional de la Infancia o de la Junta Provincial correspondiente, y, sin mas trámite, dictará el Juez auto de autorización o de denegación del permiso solicitado. Este auto será apelable en ambos efectos.

ARTICULO 784.- Dada la autorización se procederá al avalúo de los bienes del contrato por el mismo o los mismos peritos que hubieren dictaminado sobre necesidad y utilidad. En cuanto al procedimiento de la subasta se observará a lo dicho en el título del juicio ejecutivo.

Los honorarios del perito o de los peritos se fijarán conforme a la tarifa que establece el artículo 11, inciso 6.º de la Ley No. 10 del 23 de Diciembre de 1937. Para el efecto del pago de honorarios, el dictamen sobre utilidad y necesidad y el avalúo se tendrán como un solo dictamen.

(Así reformado por la Ley No. 1089 de 3 de Septiembre de 1947).

ARTICULO 785.- No será admisible postura que no cubra el avalúo.

ARTICULO 786.- Si no hubiere postor, podrá pedirse después en cualquier tiempo, que se saquen de nuevo los bienes a remate y pasado un año desde el día señalado para la primera vez podrá pedirse nuevo avalúo de peritos.

ARTICULO 787.- Si la venta se pidiera por el padre o madre que ejerza la patria potestad, se observará lo dicho antes, con excepción de que la venta pueda hacerse extrajudicialmente.

ARTICULO 788.- El precio del remate se depositará en la cuenta corriente del Juzgado mientras no se le dé la aplicación respectiva. Para constatar el provecho de la inversión el Juez podrá ordenar la prueba que creyere más eficaz.

ARTICULO 789.- La autorización para celebrar compromiso o transacción sobre bienes del menor se pedirá por quien lo represente legalmente.

En el escrito se expresará el motivo y el objeto del compromiso o transacción.

Se exhibirá también con el escrito los documentos y antecedentes necesarios para formar juicio exacto.

ARTICULO 790.- Si sobre el derecho en que deba venir el compromiso o transacción hubiere pleito pendiente, el escrito se presentará en los mismos autos.

ARTICULO 791.- Si para la necesidad y utilidad del compromiso o transacción fuere conveniente la justificación de algún hecho o la práctica de alguna diligencia, las acordará el Juez.

ARTICULO 792.- Practicado todo esto, se correrá audiencia por tres días comunes al representante del Patronato Nacional de la Infancia o de la Junta Provincial correspondiente y al Ministerio Público para que emitan su dicatamen.

ARTICULO 793.- Evacuada la audiencia, resolverá el Juez si se concede o no la autorización solicitada.

Este auto será apelable en ambos efectos.

ARTICULO 794.- Para hipotecar bienes del menor, tomar dinero prestado en su nombre, proceder a la división de bienes, aceptar o repudiar herencias, se observarán las disposiciones anteriores en lo que fueren aplicables.

ARTICULO 795.- Del mismo modo, son aplicables las disposiciones de este Título con respecto a los bienes de los que se hallen en curatela, excepto las referencias a intervención del Patronato Nacional de la Infancia.

ARTICULO 796.- Al autorizar cualquier acto o contrato que afecte bienes de menores o incapacitados, deberá el Juez decretar todas las medidas que juzgue necesarias para garantía de los interesados. Cuando se autorice la venta de bienes para adquirir otros, el Juez intervendrá en el otorgamiento de los documentos respectivos y en el recibo y pago de los precios correspondientes e investigará la situación legal, gravámenes y demás circunstancias de los bienes que vayan a adquirir o a recibir en garantía los menores o incapacitados.

E S P A Ñ A .

E S P A Ñ A" LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL "" T I T U L O XI "" DE LA ENAJENACION DE BIENES DE MENORES E INCAPACES Y TRANSACCION
ACERCA DE SUS DERECHOS "

" " 2.011. Será necesaria licencia judicial para enajenar o gravar los bienes de menores o incapaces que correspondan a las clases siguientes: 1o. Inmuebles. 2o. Efectos públicos y valores de toda especie, sean al portador o nominativos. 3o. Derechos de todas clases. 4o. Alhajas, muebles y objetos preciosos que puedan conservarse sin menoscabo.

2.012. Para decretar la venta será necesario: 1o. Que la pida el padre o, en su caso, la madre del hijo no emancipado. Si éste fuere mayor de doce y catorce años, respectivamente, según su sexo, firmará también la petición. 2o. Que a falta de padre, lo pida el tutor del menor, el curador del emancipado, o el menor asistido de su curador. 3o. Que se exprese el motivo de la enajenación o el objeto a que deba aplicarse la suma que se obtenga. 4o. Que se justifique la necesidad o utilidad de la enajenación. 5o. Que se oiga sobre ello al Promotor fiscal.

2.013. Cuando la justificación a que se refiere el número cuarto del artículo anterior haya de hacerse por medio de testigos, deberán ser tres, por lo menos, dando fe el actuario de conocerlos. Si no los conociere, exigirá la presentación de dos testigos de conocimiento.

Esta justificación se practicará con citación del Promotor fiscal.

2.014. Hecha la justificación y evacuada la audiencia del Promotor fiscal, el Juez, sin más trámites, dictará auto otorgando o negando la autorización para la venta.

Este auto será apelable en ambos efectos.

2.015. La autorización se concederá en todo caso bajo la condición de haberse de ejecutar la venta en pública subasta, y previo avalúo si se tratare de bienes comprendidos en alguno de los números primero, tercero o cuarto del artículo 2.011.

Exceptúase de esta regla las ventas hechas por el padre o por la madre con patria potestad. Estos podrán realizarla sin otro requisito que el de haber obtenido previamente la autorización judicial, con audiencia del Promotor fiscal y de las personas designadas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

V. art. 164 CC.

2.016. El Juez hará siempre el nombramiento de peritos para el avalúo, los cuales no podrán ser recusados. Tampoco podrá serlo el tercero, si hubiere habido necesidad de nombrarlo por haber discordado los dos primeros.

2.017. Hecho el avalúo, mandará al Juez que se anuncie la subasta por el término de treinta días, designando el día, hora y local en que haya de celebrarse, y que se fijen edictos en los sitios de costumbre, insertándolos además, si lo estima conveniente, en algún periódico oficial.

2.018. NO PODRA ADMITIRSE POSTURA QUE NO CUBRA EL VALOR DADO A LOS BIENES.

2.019. No habiendo postura admisible, el tutor o curador podrá hacer cualquiera de las pretensiones siguientes: 1a. Que se le tenga por apar-

tado y se sobresea en el expediente. 2a. Que se le autorice para la venta extrajudicial por el precio y las condiciones que sirvieron para la subasta. 3a. Que se anuncie segunda subasta con la rebaja de un 20 por 100 en el precio.

En el caso de que opte por la segunda pretensión, si dentro del año de verificada la primera subasta no pudiese realizar la venta extrajudicial, podrá pedir que se anuncie otra con la rebaja indicada.

2.020. La segunda subasta se celebrará con las mismas solemnidades que la primera.

Si tampoco hubiere postor, podrá el Juez autorizar al tutor o curador para la venta extrajudicial por el precio de dicha segunda subasta.

2.021. Cuando la venta se solicite para el pago de deudas u otra necesidad, podrá celebrarse, a petición del tutor o curador, tercera subasta, con rebaja de otro 20 por 100 sobre el tipo señalado en la segunda.

Si tampoco resultare postura admisible, podrá autorizarse al representante del menor para realizar extrajudicialmente la enajenación por el precio señalado para la tercera subasta.

2.022. Los valores expresados en el número segundo del artículo 2.011, se enajenarán siempre por medio de Agente o Corredor de Bolsa que nombre el Juez y al precio de la cotización oficial.

2.023. Hecha la venta, cuidará el Juez, bajo su responsabilidad, de que se dé al precio que se haya obtenido, la aplicación indicada al solicitar la autorización.

2.024. El precio se entregará, mientras se da la aplicación correspondiente, al tutor o curador si estuvieren relevados de fianza, o si las que tengan prestadas son suficientes para responder de él.

En otro caso, se depositarán en el establecimiento público en que deban constituirse los depósitos judiciales.

2.025. La autorización para transigir sobre los derechos de los menores o incapacitados, se pedirá por las mismas personas que la venta de bienes.

En el escrito en que se pida, se expresarán el motivo y objeto de la transacción, las dudas y dificultades del negocio, y las razones que la aconsejen como útil y conveniente, y se acompañará el documento en que se hubieren formulado las bases de la transacción.

Se exhibirán también con el escrito los documentos y antecedentes necesarios para poder formular juicio exacto sobre el negocio.

2.026. Si sobre el derecho transigible hubiere pleito pendiente, el escrito se presentará en los mismos autos.

2.027. Si para demostrar la necesidad de la transacción fuera necesario o conveniente la justificación de algún hecho o la práctica de alguna diligencia, las acordará el Juez, y se llevarán a efecto con citación del Promotor fiscal.

2.028. Hecho lo prevenido en los artículos anteriores, pasarán las diligencias al Promotor fiscal para que exponga lo que tenga por conveniente.

2.029. Devueltas por el Promotor fiscal, el Juez dictará auto concediendo o negando la autorización para la transacción, según lo estime conveniente a los intereses del menor o incapacitado.

Si la concede, aprobará o modificará las bases presentadas, mandando que se dé testimonio, con los insertos necesarios, al tutor o curador para el uso correspondiente.

Estos autos serán apelables en ambos efectos.

2.030. Para hipotecar o gravar bienes inmuebles o para extinción de derechos reales que pertenezcan a menores o incapacitados, se observarán las mismas formalidades establecidas para la venta, con exclusión de la subasta. " "

" CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL "REPUBLICA DE GUATEMALA" LIBRO CUARTO "" PROCESOS ESPECIALES "TITULO IJURISDICCION VOLUNTARIACAPITULO IIASUNTOS RELATIVOS A LA PERSONA Y A LA FAMILIASECCION TERCERADisposiciones relativas a la administración de bienes de
menores, incapaces y ausentes.DISCERNIMIENTO DE CARGOS

" " ARTICULO 418. Todo tutor, protutor o guardador, deberá solicitar del Juez de Primera Instancia el discernimiento del cargo; y el Juez, antes de confirmarlo o discernirlo, podrá seguir, de oficio, información respecto a la moralidad y aptitud del nombrado. Con el resultado de la información, el Juez confirmará o no el nombramiento y discernirá el cargo, previo inventario y avalúo de los bienes, así como al otorgamiento de las garantías correspondientes, conforme al Código Civil. "

EXCUSAS, IMPEDIMENTOS Y REMOCION

ARTICULO 419. Las excusas o impedimentos para ejercer los cargos de tutor, protutor o guardador, deben presentarse dentro de quince días, contados desde la fecha de la notificación del nombramiento. Sin embargo, será admisibles en cualquier tiempo los que sobrevinieren durante el ejercicio de dichos cargos. Mientras no esté aceptada la excusa y discernido el cargo a otra persona, no podrá separarse del ejercicio del cargo el que haya propuesto la excusa o impedimento.

La remoción del tutor, protutor o guardador, será tramitada en forma de incidente, con intervención del Ministerio Público.

DISPOSICIONES Y GRAVAMEN DE BIENES

ARTICULO 420. Para enajenar o gravar bienes de menores, incapaces, o ausentes, el que los tenga bajo su administración deberá obtener licencia judicial, probando plenamente que hay necesidad urgente o que resulta manifiesta utilidad del acto que se pretende verificar, en favor de su representado.

Hay utilidad y necesidad en los contratos sobre bienes de menores, incapaces o ausentes:

- 1o. Cuando los productos de los bienes raíces no alcanzan para satisfacer créditos legítimos o para llenar necesidades precisas de alimentación del menor o incapaz;
- 2o. Cuando para conservar los bienes y sus productos, no se puede encontrar otro medio que el de gravarlos; y

- 3o. Cuando se proporciona la redención de un gravamen mayor por otro menor.

S O L I C I T U D

ARTICULO 421. El solicitante manifestará ante el Juez respectivo:

- 1o. El título con que administra los bienes, el cual deberá acompañar;
- 2o. Los motivos que le obligan a solicitar la licencia;
- 3o. Los medios de prueba para acreditar la utilidad y necesidad del contrato u obligación.
- 4o. Las bases del contrato respectivo; y
- 5o. Los bienes que administra, con designación de los que se propone enajenar o gravar.

T R A M I T E

ARTICULO 422. El Juez, con intervención del Ministerio Público y del protutor, en su caso, mandará recabar la prueba propuesta y practicará de oficio cuantas diligencias estime convenientes.

En caso de que fuere necesaria la tasación de bienes, será practicada por un experto de nombramiento del Juez.

D E C L A R A T O R I A D E U T I L I D A D Y N E C E S I D A D

ARTICULO 423. Recabada la prueba y oído el Ministerio Público, el Juez dictará auto que deberá contener:

- 1o. Si son o no fundadas las oposiciones que se hubieren planteado;
- 2o. La declaratoria de utilidad y necesidad, en su caso;
- 3o. La autorización para proceder a la venta o gravamen de los bienes; fijando las bases de la operación; y
- 4o. El nombramiento de notario y la determinación de los pasajes conducentes del expediente, que deban incluirse en la escritura, en la que comparecerá también el Juez.

Tratándose de la venta de bienes, el Juez podrá disponer que se haga en pública subasta, fijando los términos de la misma.

La declaratoria de utilidad y necesidad la hará el Juez siempre bajo la responsabilidad de todos los que hubieren intervenido en las diligencias.

N O R M A G E N E R A L

ARTICULO 424. Para otros casos en que se necesite la autorización judicial se observarán las prescripciones de esta sección, en lo que fueren aplicables. " "

" CODIGO DE PROCEDIMIENTOS "

REPUBLICA DE HONDURAS

" LIBRO IV

DE LOS ACTOS JUDICIALES NO CONTENCIOSOS

TITULO VIII

DE LA AUTORIZACION JUDICIAL PARA ENAJENAR, GRAVAR, O DAR EN
ARRENDAMIENTO POR LARGO TIEMPO BIENES DE INCAPACES. "

" " Art. 1046. Cuando deba obtenerse autorización judicial para enajenar o gravar los bienes inmuebles de los incapaces, los derechos anexos a dichos bienes, o para darlos en arrendamiento, se expresarán las causas o razones que exijan o legitimen estas medidas, acompañando los documentos necesarios u ofreciendo información sumaria para acreditarlas.

En todo caso se dará audiencia al Fiscal.

Si se concediere la autorización, fijará el Juez un plazo para que se haga uso de ella.

En caso de no fijar plazo alguno, se entenderá caducada la autorización en el término de seis meses.

Art. 1047. Cuando la enajenación se haya verificado para cubrir con su producto algún objeto determinado, el Juez señalará al guardador el plazo dentro del cual deberá acreditar que el producto de la enajenación se ha invertido en su objeto, " "

CAPITULO VI

VALUO DE LOS BIENES PARA EFECTOS
DE SUBASTA.

1o) - En el Juicio Ejecutivo

a) - Convencional.

b) - Pericial.

2o) - En la Venta por Utilidad e
Necesidad.

El valúo de los bienes inmuebles que sirve de base para efectos de subasta, no ha sido tratado con criterio realista, ésto se debe a que en ningún momento ha cobrado importancia, en el aspecto legal, y concretamente en el Derecho Civil y Procesal Civil el concepto de la PLUSVALIA. Mientras estas ramas del Derecho la han tratado muy conservadoramente, sin hacer mucho hincapié en ella, encontramos que para las ciencias socio-económicas y en el Derecho Mercantil si tiene una fundamental importancia.

La época que vivimos plantea una exigencia inmediata a nuestros legisladores, a fin de que reorienten lo referente al valúo que se da a los inmuebles en una forma más justa, y que responda al interés económico de acreedores y deudores; dado que de ésto depende la subsistencia de un fuerte sector del pueblo.

El Estado para proporcionar a los ciudadanos mejores formas de vida, de acuerdo a las exigencias modernas, siempre incurre e incurrirá en fuertes empréstitos, los cuales se destinan en una forma planificada a obras de infraestructura, dentro de las cuales encontramos, como ejemplos: la construcción o mejora de carreteras y caminos, a fin de integrar al desarrollo socio-económico las áreas urbanas, suburbanas y rurales; tendido de líneas conductoras de energía eléctrica; ampliación o mejora en el transporte por ferrocarril; construcción de puertos y aeropuertos modernos. Para atender lo relativo a la salud del pueblo construye hospitales, locales o regionales, puesto y unidades de salud. La superación cultural del pueblo la atiende con la construcción de escuelas, para atender la educación primaria; institutos especializados o técnicos, para la educación media; mantenimiento y financiamiento de la educación superior o universitaria. Esta última es atendida, ya sea con una sola Universidad o varias y con Centros Regionales, que ésta o éstas crea o crean, para atender en todos sus aspectos la formación de la clase profesional, de la cual ningún país en el Mundo puede prescindir, por grande o pequeño que sea, ya se encuentre clasificado como desarrollado o subdesarrollado.

Todo lo antes expuesto conduce al cumplimiento de los fines del Estado, estos fines en parte consisten en: dar y reformar leyes que busquen el progreso socio-económico, y así obtener mejores condiciones de vida para el pueblo. Los fines del Estado los encontramos cuando leemos los artículos de nuestra Constitución, que específicamente hacen referencia a: la cultura, la salud, el bienestar económico, la justicia social, la familia, el ciudadano, los derechos individuales, vivienda, derechos de los trabajadores, protección de los hijos, fomento y desarrollo de la

pequeña propiedad rural, el comercio y la pequeña industria.

El progreso social y mejores condiciones de vida de los ciudadanos de un país, depende, en gran medida, de la promulgación de leyes que respondan a las exigencias sociales, políticas y económicas que los diversos períodos de progreso o crisis plantean en la vida interna de los países; así como de la revisión de las leyes existentes, a fin de actualizarlas y adaptarlas a la dinámica de las exigencias modernas. Se incluyen, también, todas las obras de infraestructura que el Estado realiza, y ésto aplicado a la propiedad privada inmobiliaria da por resultado una plusvalía de ésta, es decir, un aumento en su valor real o en su valor comercial. Pero es lamentable que a todo ésto, no se le dé la máxima importancia cuando se recurre a valorar un inmueble que se ofrece en garantía de un préstamo, desde el punto de vista Civil, o desde el aspecto Mercantil, ésto último cuando se hace referencia al " PRESTAMO MERCANTIL ", Artículo 1142 C. Cm.; digo que no se le da importancia, porque el acreedor, sea persona natural, o de las personas jurídicas que explotan el crédito institucionalizado, o PRESTAMO MERCANTIL como le llama el C. Cm. en el Art. 1142, únicamente toma en cuenta la garantía que recibe como respaldo al crédito que concede o a la obligación que reclama, sin importarle el valor del bien inmueble en relación con la cuantía del préstamo otorgado.

Por considerar de mucha importancia lo referente a la garantía y valúo de las garantías inmobiliarias que se hace en el Volúmen II del " CREDITO AGRICOLA EN EL SALVADOR " y que tiene aplicación, con ciertas variantes, en todo préstamo, incluyendo aquellos en que se gravan inmuebles de incapaces, se hacen las siguientes citas:

1a.) - "Garantías reales inmobiliarias":

En los préstamos de mediano y largo plazo las instituciones de crédito invariablemente exigen una garantía hipotecaria, y la obligación recae sobre los bienes inmuebles ofrecidos en garantía y no en la persona del deudor. El valor de los inmuebles, tasados en forma muy conservadora por los peritos de las instituciones de crédito, determina el límite de la cuantía de los préstamos a concederse, el cual varía desde el 50 hasta el 60 por ciento como máximo. Esta rigidez en la proporción de la suma prestada limita muchas veces la satisfacción de las necesidades legítimas del crédito de los agricultores, por lo que éstos se ven precisados a recurrir a otras fuentes de financiamiento para colmar la diferencia no cubierta.

Algunos bancos comerciales, sin embargo, siguiendo métodos en extremo conservadores, exigen ~~garantías~~ hipotecarias aún para créditos de corto plazo destinados a operaciones corrientes de la producción agrícola. Tales exigencias, como ya se ha mencionado, sólo son para aquellos agricultores de menor capacidad económica, o sea los que no forman parte del grupo selecto de clientes, pgs. 445 y 447.

- 2a.) - " El crédito agrícola a largo plazo solamente ha sido atendido por las instituciones mixtas y estatales, y en poca forma por los prestamistas particulares. La garantía hipotecaria invariablemente acompaña esta forma de financiamiento, para lo cual se efectúa avalúos en forma muy conservadora, concediéndose en préstamo sólo un porcentaje del valor tasado, el cual, en la mayor parte de veces, resulta insuficiente para llevar a cabo un adecuado plan de inversiones. El financiamiento a largo plazo proporcionado por las instituciones de crédito ha sido tan limitado que, el volumen total de crédito agropecuario que se ha concedido en los últimos años, sólo el 3% se ha otorgado a largo plazo. Los prestamistas particulares siguen el sistema de otorgar crédito a un año prorrogable en forma sucesiva; dichas prórrogas se prometen en forma verbal, por lo que a veces no se cumplen y a ello se debe la frecuencia de situaciones de despojo de propiedades dadas en garantía, lo que agrava la tenencia de la tierra en el país. " " pg. 451.
- 3a.) - " En El Salvador, el crédito a largo plazo es atendido principalmente por las instituciones de crédito mixtas o estatales y por los prestamistas particulares. " " pag. 435.
- 4a.) - " Desafortunadamente en el país no se cuenta con estadísticas ni datos concretos sobre las operaciones de crédito que se efectúan a través de los prestamistas particulares, ni tampoco se han tomado medidas efectivas para contrarrestar sus efectos. " " pag. 436.

VALUO DE LOS BIENES PARA EFECTOS DE SUBASTAa) - En el Juicio Ejecutivo:1) - VALUO CONVENCIONAL

Nuestro Código de Procedimientos Civiles lo comprende en el Art. 606 Inc. 4o., que se lee:

" " Las partes contratantes pueden estipular el precio que sirva de base a la subasta pública de determinados bienes en caso de ejecución; pero deberán hacerlo en escritura pública, en la que además conste que el Notario hizo saber al deudor los efectos consiguientes a la falta de cumplimiento de su obligación. En tal caso, y para la venta pública no habrá necesidad de valúo; pero los edictos correspondientes contendrán el precio de la base estipulada, y el límite de las posturas será siempre las dos terceras partes, como en el valúo pericial. " "

Este valúo, al que nuestra ley le llama convencional, con toda la pureza legal, en la práctica se ha viciado su finalidad jurídica, llegándose a extremos impositivos y gravosos en su manejo; produciendo un perjuicio demasiado oneroso en el bienestar económico del deudor.

Es impositivo, porque no se cumple el postulado legal de la libertad de contratación, y no se cumple, a decir verdad, dado que la única voluntad que priva, en todo contrato, es la del acreedor, él impone las condiciones, las que al final llegan a ser verdaderas cláusulas de adhesión para el deudor.

El deudor, específicamente, en el caso de comprometer un inmueble, con el fin de obtener un crédito, acepta en todas sus partes, la apreciación que hacen los peritos que han de valuar o justipreciar el inmueble que ofrece en garantía, y éstos son nombrados por el acreedor. Al ser nombrados por el acreedor es imposible que los peritos emitan un dictamen imparcial, es decir, un verdadero justiprecio del bien, que garantice tanto al acreedor como al deudor.

En la forma como se maneja el valúo convencional, se puede decir, que está en contra del Principio de Igualdad, contenido en el Art. 150 Cn.; digo que dicho valúo está en contra del principio referido, porque la parte acreedora obtiene todas las ventajas sin sacrificar, dentro del contrato, ningún derecho o recurso, no así el deudor que acepta todas las condiciones, inclusive renunciar por anticipado los derechos y recursos que le otorga la ley.

Aunque digamos que la parte deudora acepta todas las cláusulas de un contrato, de conformidad al Principio de la Libertad de Contratación, comprendido en el Art. 174 Cn.; o que el valúo convencional es aceptado por el deudor de conformidad al

principio de Libre Disponibilidad de los Bienes, comprendido en el Art. 173 Cn., cuando leemos: " " Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. " ", la realidad es que son verdaderas cláusulas de adhesión, las cuales el deudor no tiene otra alternativa, ante la necesidad de utilizar un crédito, que aceptarlas; y en esta situación se pueden encontrar los incapaces cuando sus guardadores les hipotecan sus bienes.

La situación en que se coloca a todo deudor choca con las más elementales normas de justicia social, dada la desventaja en que se encuentra, ya que es la parte más débil en la relación crediticia.

Se han cometido tantos abusos con la libre contratación, que se ha llegado al extremo en que la práctica ha impuesto las cláusulas más onerosas al deudor; llegando a los extremos de imponer la renuncia anticipada de derechos y recursos que la ley le franquea, fundamentando esta situación en el Art. 2o. del C. de Pr. C., que dice, en la parte que comprende esta renuncia:

" " Las partes pueden renunciar los procedimientos establecidos a su favor, en lo civil, de una manera expresa; tácitamente sólo podrán hacerlo en los casos determinados por la ley. " "

La renuncia anticipada de derechos y recursos en materia procesal, coloca al deudor en franca desventaja con el acreedor; esta renuncia está en contra del Principio de Igualdad que comprende nuestra Constitución en su Artículo 150.

La renuncia referida, estimo, está en contra, también, del Principio de Igualdad en materia procesal, ya que el acreedor o ejecutante hace uso de todos los recursos que le *permite* la ley, dado que de su parte no existe ninguna renuncia anticipada de derechos o recursos; de lo expuesto se concluye que: cualquier vicio o error que se dé en el desarrollo del proceso lo puede enmendar, haciendo uso de los recursos correspondientes. Pero el deudor o ejecutado no puede aprovechar los vicios o errores que se ~~presentan~~ en el proceso, a raíz de que anticipadamente ha renunciado los derechos y recursos que le permitirían tener las mismas oportunidades procesales.

Haciendo referencia al principio relacionado dice don Eduardo Couture, en su obra " Fundamentos de Derechos Procesal Civil ", páginas 183 y 184, lo siguiente:

" El principio de igualdad domina el proceso civil.

Este principio es, a su vez, una manifestación particular del principio de igualdad de los individuos ante la ley. Su fórmula se reúne en el precepto ya mencionado AUDIATUR ALTERA PARS (óigase a la otra parte).

Oír a la otra parte es la expresión de lo que se denomina bilateralidad de la audiencia (26) en las doctrinas alemana y angloamericana.

Este principio consiste en que, salvo situaciones excepcionales establecidas en la ley, toda petición o pretensión formulada por una de las partes en el proceso, debe ser comunicada a la parte contraria para que pueda ésta prestar a ella su consentimiento o formular su oposición. Conforme a este principio, el juez no procede de plano sino en aquellas situaciones en que la ley lo autoriza expresamente.

Las aplicaciones más importantes de este principio son las siguientes:

- g) - ambas partes tienen iguales posibilidades de presentar sus exposiciones de conclusión o alegatos y de impugnar mediante recursos las resoluciones que les sean adversas.

Como se advierte por esta enumeración, el principio de igualdad surge de una repetición obstinada y constante, advertida a lo largo de todo el proceso de las soluciones de equiparación. " "

Algo más, al gravar un inmueble se incluye otra cláusula en el contrato que dice: " en el valúo referido quedan comprendidas todas las construcciones o mejoras, presentes o futuras. ". Esta nueva inversión presente o futura en el inmueble gravado, *produce como lógica consecuencia*, una variación muy considerable en el valor real del inmueble.

Tenemos el caso de las lotificaciones urbanas o las situadas en las diversas playas y en las que se venden lotes a plazo, cuyo costo, a veces, va de \$8,000.00 a \$23,000.00, más o menos, sin construcción, y en los cuales sus propietarios construyen cualquier tipo de casa, o mejoras a la existente; como consecuencia de dicha construcción su valor se duplica o triplica, pero el valúo convencional del bien permanece estático.

Haciendo referencia a la garantía inmobiliaria y al valúo convencional se comenta en el Volumen II del " " CREDITO AGRICOLA EN EL SALVADOR " ", página 445, lo siguiente:

" " En los préstamos de mediano y largo plazo las instituciones de crédito invariablemente exigen una garantía hipotecaria, y la obligación recae sobre los bienes inmuebles ofrecidos en garantía y no en la persona del deudor. El valor de los inmuebles, tasados en forma muy conservadora por los peritos de las instituciones de crédito, determina el límite de la cuantía de los préstamos a concederse, el cual varía desde el 50 hasta el 60 por ciento como máximo. Esta rigidez de la proporción de la suma prestada limita muchas veces la satisfacción de las necesidades legítimas del crédito de los agricultores, por lo que éstos se ven precisados a recurrir a otras fuentes de financiamiento para colmar la diferencia no cubierta. " "

Como ejemplo de lo desventajoso que es el valúo convencional tenemos, para el caso, el siguiente:

Una persona compra un solar en San Salvador, su valor es de ₡8,000.00, los cuales paga al contado; posteriormente lo grava con primera hipoteca al prestar ₡4,000.00, con los que concluye la construcción de una casa situada en dicho solar por un valor de ₡20,000.00; ésto significa que el valor real del inmueble es de ₡28,000.00. Pero sobre éste pesa el gravamen hipotecario referido y en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria que ha firmado existe la cláusula que dice: que valúa el bien hipotecado en la suma mutuada, incluyendo las construcciones presentes o futuras; ésto quiere decir que el valúo de dicha casa para efectos de subasta es de ₡4,000.00; y en caso de remate las posturas admisibles serían las dos terceras partes de la suma mutuada, es decir, ₡2,666.67, no obstante tener el inmueble un valor real de VEINTIOCHO MIL COLONES.

Al margen favorable que le reporta al acreedor el valúo convencional del bien, hemos de agregar el que le reporta la renuncia anticipada de derechos y recursos que hace el deudor; así tenemos que para el acreedor significa doble ventaja, una desde el aspecto económico, ésto es el valúo convencional en la suma mutuada del inmueble gravado, y la otra desde el punto de vista procesal con la renuncia anticipada que hace el deudor de derechos y recursos que en determinado momento podría hacer valer, pero que a causa de la renuncia no estropea el desarrollo del proceso haciendo uso de las oportunidades que la ley le franquea.

Ha sido como consecuencia del abuso que se ha dado al manejo de la liberalidad que plantea el Art. 2o. parte 2a. C. Pr. C. que en el Proyecto de Código Procesal Civil se prohíbe expresamente la renuncia anticipada de los derechos y recursos tal se lee en el texto del Art. 7o. que dice:

"Es prohibida la renuncia anticipada del derecho de acudir a los tribunales, así como del ejercicio de los actos y cargas procesales, salvo los casos especiales en que la ley permita esta última renuncia.

Asimismo se prohíbe la renuncia de aquellos actos procesales que han sido establecidos para la protección de la ley o de las instituciones básicas del Estado!

Lo anterior no obsta para que los litigios civiles y mercantiles, determinados por la ley, puedan resolverse por conciliación, transacción, o arbitramento " ".

Así como la prohibición que se comprende en el Proyecto citado, se debería de prohibir, en la Ley de Catastro, que se valúen convencionalmente los inmuebles por un valor menor que el que se ~~comprende~~ *comprende* en la ficha catastral por parte de la Dirección General de Contribuciones Directas, de conformidad a lo que se preceptúa en los artículos 20 y 21 de la ley citada.

Esta sería la mejor forma con que el Estado podría equiparar a las partes concurrentes en una obligación crediticia, es decir, al acreedor y al deudor, porque como se ha demostrado el último está en *mayoría* desventaja.

En nuestro sistema legal, la no admisibilidad de la apelación está comprendida en varias leyes especiales, y se expresa así:

" " No se admitirá apelación del decreto de embargo, sentencia de remate, ni demás providencias dictadas en el juicio " "

La cláusula antes referida la encontramos en las siguientes leyes especiales:

- 1 - Ley del Crédito Rural y sus Reformas, Art. 107 numeral 3.
- 2 - Ley y Estatutos del Banco Hipotecario, " 120 " 3o.
- 3 - Ley de Creación del " INSAFI ", " 82 " 3o.
- 4 - Ley de la Financiera Nacional de la
Vivienda y de las Asociaciones de
Ahorro y Préstamo Art. 105 letra "c"
- 5 - Ley del Banco de Fomento Agropecuario,
(antes Administración de Bienestar
Campesino), Art. 65 numeral 3o.
- 6 - Ley del Fondo Social para la Vivien-
da, Art. 63 letra "c"
- 7 - Ley de Creación del Instituto Salva-
doreño de Transformación Agraria,
" ISTA " Art. 83 letra "h "
- 8 - Ley de Instituciones de Crédito y
Organismos Auxiliares, Art. 242 numeral 1.

En las dos últimas leyes relacionadas se dan ligeras variaciones a la cláusula antes relacionada, así:

a)- Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria:

Art. 83 letra " h ", se lee:

" " El recurso de apelación se concede únicamente para la resolución que deniega el embargo y la sentencia definitiva que declara sin lugar la ejecución " "

b)- Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares:

Art. 242 Número 1, establece:

" " No se admitirá apelación del decreto de embargo, sentencia de remate ni demás providencias apelables dictadas en el juicio, cuando así se hubiere pactado. " "

Todas las leyes primeras, excepto la última, han sido dictadas por el Estado cuando ha creado las correspondientes instituciones autónomas o semi-autónomas, que participan o han participado en el desarrollo socio-económico nacional. Por la calidad de las instituciones referidas pueda que el Estado ha negado el derecho de apelar en los juicios ejecutivos que ellas promueven; llevando la medida a tal extremo que en la Ley Orgánica del Instituto de Colonización Rural, derogada por la ley del " I.S.T.A. ", sólo se permitían los recursos de casación y el de responsabilidad, tal era el texto de la letra " ñ " del Art. 115 que se leía:

" " Las resoluciones que se pronuncien y las sentencias definitivas no admitirán más recursos que los de casación, cuando procediere de acuerdo con la ley respectiva, y el de responsabilidad. " "

Algo muy importante y que se debe de tomar muy en cuenta, es que en ninguna de las leyes mencionadas se encuentra una cláusula que mencione que se permite, en forma anticipada la renuncia del derecho de apelar, tal y como la práctica, en una forma viciada lo emplea, basándose en los artículos 2o., parte 2a., y 986 no. 2o., Pr. Porque a decir verdad, los derechos que las leyes conceden a los individuos pueden no ejercerse en tiempo, pero nunca renunciarse anticipadamente, dado que éstos son de orden público y el único que puede impedir su ejercicio es el Estado.

La situación anterior lleva, forzosamente a plantear la siguiente interrogante: en caso de gravarse con hipoteca los bienes raíces de un incapaz, es lícito al padre, tutor o curador, aceptar la cláusula de la renuncia anticipada del derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y demás providencias dictadas en el juicio ejecutivo que se promueva contra sus representados?, hasta esto creo, no podría llegarse en la aplicación del Art. 2, segunda parte y 986 No. 2o., ambos Pr.; porque en ningún momento pueden los representantes de los incapaces, hijo de familia o pupilo, renunciar los derechos que las leyes les conceden a sus representados, ya que éstos son muy personalísimos, a este respecto dice el Art. 12 C.:

" " Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren el interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia. " "

No debe permitirse la renuncia anticipada de los recursos, porque el derecho

de hacer uso de un recurso, dentro de un proceso, es una situación de la que no se tiene absolutamente ninguna certeza de que se va a producir.

Para el caso, cuando se adquiere una cantidad de título de mutuo, la relación que se establece es de que el contrato se cumplirá, sin intervención de terceras personas; a tal grado que se señalan plazos y condiciones para su cumplimiento, y la estructura del contrato gira alrededor del cumplimiento voluntario de las obligaciones.

Que el primer supuesto es el cumplimiento voluntario y en defecto de éste nace la posibilidad de que se pueda exigir su cumplimiento en forma obligatoria; si esto es así: cómo es posible que sin materializarse la exigencia forzosa de la obligación se esté renunciando a algo que no es derecho, ni expectativa de derecho?, pues la expectativa supone un margen de posibilidad de que nazca.

Se debe partir del supuesto que todos los deudores son insolventes, para que la cláusula tenga sentido?, no hay que olvidar que los contratos deben cumplirse de buena fe, tal lo establece el Art. 1.417 C. que se lee:

" " Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella. " "

El cumplimiento de buena fe de las obligaciones es la filosofía que informa a nuestra legislación civil, y éste es un legado del Cristianismo que superó el extremo del rigor formal de los romanos, para quienes el cumplimiento de las obligaciones era un asunto eminentemente técnico, de "estricto juris".

El Cristianismo varió estos conceptos romanísticos, con la concepción de que es la ética y no la técnica el punto fundamental de todo problema jurídico; de tal manera que un convenio, aun desprovisto de fuerza, obliga en el fuero de la conciencia, y por éso todo contrato debe cumplirse de buena fe y no " STRICTO JURIS ".

Con las disposiciones que imponen a uno de los contratantes la renuncia anticipada de sus derechos, volvemos a etapas ya superadas por la humanidad, hace ya varios siglos.

2)- VALUO PERICIAL

Este valúo se puede decir que en nuestra ley es una excepción, en casos de subasta provenientes de ejecuciones por falta de pago de una obligación crediticia; o por falta de pago de un préstamo mercantil, Art. 1142 C. Cm., dado que en la mayoría de estas subastas opera el llamado valúo convencional de los bienes, al que ya antes se ha hecho referencia.

La razón de por qué este valúo se da excepcionalmente se debe a que, en muy pocos casos de subasta en juicios ejecutivos, el justiprecio de un bien queda al alcance del Juez, quien de conformidad al Art. 606 inc. 3o. Pr., y previa petición del ejecutante, hace el nombramiento de los peritos, en vista que no se fijó previamente el valúo, y dado que al hacerles la prevención que se ordena en el inciso y artículo antes relacionado no hacen ninguna manifestación.

El nombramiento lo hace el Juez de conformidad al Art. 347 Pr., llenándose los requisitos que señala el Art. 351 Pr., y su cometido lo cumplen de conformidad a lo preceptuado por el Art. 356 Pr. relacionado con los Arts. 359, 349, y 360 del mismo Código. A estos peritos se les puede dar el calificativo de peritos valuadores, porque su dictamen se refiere, únicamente, al valor o justiprecio que ellos dan al bien o bienes objeto de subasta, y no a otro tipo de consideraciones referentes al bien o bienes.

Valúo pericial es ordenado por el Juez en los casos que comprenden subastas de inmuebles provenientes de cumplimientos de sentencias, de conformidad al Art. 443 Pr., tales como: laborales, Art. 422 C.T.; de inquilinato, Art. 49 L.I.; indemnización por daños provenientes de accidentes de tránsito, Art. 56 L.Pr.E. s. A.T.; indemnización por daños y perjuicios, Art. 961 Pr.; pago de cuota alimenticia de menores, Arts. 820-A relacionado con 820-D, ambos del Código de Procedimientos y con 233 inc. 2o. C.C.; pago de cuota de alimentos de conformidad al Art. 1141 C., para mencionar algunos ejemplos.

También hay nombramiento de peritos por parte del Juez en el caso de ejecuciones seguidas de conformidad al Art. 36 ley del Seguro Social, y en la situación que se plantea de conformidad al Art. 272 del C. Pr. Pn.; y en todos aquellos otros casos que lo permitan las leyes.

El valúo de bienes ordenado por el Juez debería de ser el que únicamente permitiera nuestra ley, en caso de llegarse a la subasta, en vista de que en nuestro

País, en la actualidad, no existe una tabla de valores de inmuebles que sirva de base para efectos de valúos periciales, y mientras no exista la tabla referida se continuará dando en una forma arbitraria.

Mientras no se regule en una forma oficial lo relativo al valúo que se debe dar a los bienes inmuebles para efectos de subasta, en nuestro País se continuará dando el tráfico patrimonial de inmuebles por sumas que a veces son irrisorias y que en la mayoría de los casos no cubren las cantidades reclamadas, a las que hay que agregar las costas procesales, no obstante ser el valor real de los inmuebles muy superior al valúo dado o a la suma debida. Y ésto querramos o no, es una realidad que afecta la tenencia de la tierra en el agro, así como la tenencia habitacional en las áreas rurales, sub-urbanas y urbanas.

La situación referida, a corto o largo plazo, hará sentir sus efectos en el medio social de nuestro País, dado que anualmente aumenta el número de personas que pierden todo su haber como consecuencia de ventas en pública subasta, y que al final están creando nuevos problemas socio-políticos al Estado.

2) - DEL VALUO DE LOS BIENES PARA EFECTOS DE SUBASTA EN EL JUICIO
SUMARIO DE UTILIDAD O NECESIDAD.

El texto del Inc. 1o. del Art. 817 del C. Pr. C. dice:

" ACORDADA LA AUTORIZACION, SI ESTA FUERE PARA VENDER, SE PROCEDERA A LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA ANTE EL MISMO JUEZ, OBSERVANDO LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS PARA LA VENTA EN EL JUICIO EJECUTIVO Y PREVIO EL CORRESPONDIENTE AVALUO DE LOS BIENES, HECHO POR PERITOS NOMBRADOS POR EL JUEZ, NO PUDIENDO EFECTUARSE LA VENTA POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL JUSTIPRECIO DE LOS BIENES. "

En este Inciso es en el que existe una injusticia en contra de los menores; es en esta " VENTA EN PUBLICA SUBASTA " en la que se ocasiona un verdadero derroche del patrimonio de los incapaces, sea de la cuantía que sea.

Sujetar un patrimonio libre de obligaciones a los mismos requisitos a que esta sometido un patrimonio afecto de gravamen o gravámenes no es justo, la venta en pública subasta por razones de utilidad o necesidad de los bienes de un incapaz o incapaces es distinta de la subasta pública de los bienes de un deudor moroso, ya que para éste es el extremo al que ha de llegar indefectiblemente por su falta de cumplimiento a las cláusulas de un contrato.

Conceder la autorización para vender los bienes de un incapaz o incapaces es algo que debió ser tratado con más detenimiento por nuestro legislador, cuando tomaron como modelo la forma en que la regula la LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE ESPAÑA. Este procedimiento debería sujetarse a estrictas y rigurosas medidas para que el juez pudiera concederla, no porque no se pudiera dar una gran facilidad, sino para prever cualquier falta de escrúpulo por parte de los representantes legales o tutores de los incapaces; ya que como está actualmente ha permitido que muchos incapaces queden como indigentes y en más lamentable situación económica que en la que se encontraban antes de la venta de los bienes.

Es lamentable que se permita tanta libertad para vender los bienes de los incapaces, fuera de que al aplicar las reglas procesales que rigen para el juicio ejecutivo se da una verdadera depreciación legal de éstos; dado que, a veces los bienes vendidos sobrepasan el valúo dado, tal como se demostrará con los casos que se citarán.

Hay un derroche del capital de los incapaces, porque se les asimila, sin serlo, a los deudores morosos; vender sus bienes por las " DOS TERCERAS PARTES DEL JUSTI-

PRECIO DE LOS BIENES " tal como dice el Inc. lo. del Art. 817 C. Pr. C., o como mas claramente lo dice el Art. 635 en la primera parte del mismo Código, cuando preceptúa: " NO SE ADMITIRA POSTURA POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALUO " denota el derroche referido. Como podemos ver, al vender los bienes de los incapaces en la forma citada no se les garantiza su " BIENESTAR ECONOMICO ", según el Art. 2o. de la Constitución, dado que hay una pérdida que afecta el valor real de los bienes.

Subastar los bienes de los incapaces de conformidad al Art. 635 primera parte del C. Pr. C. es perjudicar su " BIENESTAR ECONOMICO " y garantizar este " BIENESTAR ECONOMICO " fue la finalidad del legislador de 1950, cuando imbuido del deseo de dar a nuestro País una Constitución que permitiera un verdadero desarrollo social, introdujo como una de las obligaciones del Estado la de " ASEGURAR A LOS HABITANTES DE LA REPUBLICA EL BIENESTAR ECONOMICO Y LA JUSTICIA SOCIAL ", esta previsión estableció una verdadera evolución en las leyes de la República. Y el legislador de 1962 no tuvo otra alternativa que aceptar, como una granítica base, el texto de la Constitución de 1950, aunque modificó los artículos que no satisfacían las finalidades políticas del Gobierno defacto.

Pero en la Constitución vigente priva, en gran medida, el texto de la Constitución de 1950 y " asegurar a los habitantes de la República el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social ", como fines del Estado y obligaciones de éste fueron motivos de honda preocupación y por ésto los encontramos en nuestra Ley Primaria; tanto en la de 1950 como en la de 1962 se legisla en forma más amplia que como lo hizo el legislador de 1886, cuando proveyó la recordada Constitución de tipo liberal a nuestro País y la cual todavía añoran muchos conocedores del Derecho en nuestra Patria.

Al hecho de vender los inmuebles de los incapaces, en subasta pública, por un valor inferior al valúo, no podemos llamarle " GOCE DEL BIENESTAR ECONOMICO ", dado que la pérdida de un tercio del valúo al realizar el remate, lo que realmente ocasiona es un perjuicio patrimonial al "bienestar económico" de éstos; y la pérdida todavía es mayor, si tomamos en cuenta que el valor real de los inmuebles siempre es superior al valúo, Art. 635 Pr.

En el Capítulo I formulé la siguiente pregunta: Será justo aplicar en el caso de la " VENTA POR UTILIDAD O NECESIDAD DE LOS BIENES DE LOS INCAPACES "

el Art. 635, primera parte, del C. de Pr. C. cuando dice : " NO SE ADMITIRA POSTURAS POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALUO ". Parcialmente contesté esta pregunta, pero reservé para este Capítulo su desarrollo pormenorizado, y dije: que en la forma como está regulado el valúo de los bienes para efectos de la VENTA EN PUBLICA SUBASTA, en los diversos casos en que se aplica, se cometen muchas injusticias, pero se cumple el Derecho. Este cumplimiento del Derecho queda plasmado cuando leemos el Art. 23 del C. C. en su Inc. lo., cuyo texto se lee:

" LO FAVORABLE U ODIOSO DE UNA DISPOSICION NO SE TOMARA EN CUENTA PARA AMPLIAR O RESTRINGIR SU INTERPRETACION ".

Agregué además: aunque se mantenga para el Juicio Ejecutivo, debe revisarse y actualizarse el Art. 635 del C. Pr. C. en la primera parte, ya no digamos para aplicarlo en el caso de la " VENTA POR UTILIDAD O NECESIDAD DE LOS BIENES DE LOS INCAPACES ". No sólo debe reformarse la parte primera de la disposición citada, sino que para ambos casos debe reorientarse su aplicación, a fin de que se cumpla lo que establece el Art. 2o. Cn. cuando dice: " ES OBLIGACION DEL ESTADO ASEGURAR A LOS HABITANTES DE LA REPUBLICA EL GOCE DE LA LIBERTAD, LA SALUD, LA CULTURA, EL BIENESTAR ECONOMICO Y LA JUSTICIA SOCIAL. "

Es con base en el artículo constitucional citado que creo, firmemente, que en el caso específico de la venta de inmuebles de incapaces, no se está garantizando su " BIENESTAR ECONOMICO ", dado que al señalar la base del remate de dichos bienes, en la forma que indica el Art. 635 inc. lo. C. Pr. C. se produce una pérdida patrimonial a los incapaces. La pérdida referida puede evitarse si nuestros tribunales, en vez de aplicar el Art. 635 C. Pr. C. aplicaran el Art. 817 inc. lo. del mismo Código, es decir, no debe permitirse ninguna disminución sobre el valúo dado a los bienes de los incapaces. En la parte final del inc. lo. del Art. 817 C. Pr. C. leemos: " "no pudiendo efectuarse la venta por menos de las dos terceras partes del justiprecio de los bienes " ".

De lo que nos indica la parte final del inciso primero de la disposición antes citada se deduce que el Juez puede ordenar la venta por una suma igual al valúo de los bienes del incapaz, pero nunca por menos de las dos terceras partes del valúo.

Para evitar la incongruencia entre las dos disposiciones antes citadas, nuestro legislador debió de haber incluido, al dar nuestro Código de Procedimientos

Civiles el Artículo 2.018 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de España que dice: "2.018. No podrá admitirse postura que no cubra el valor dado a los bienes"", Cuando hace referencia a la venta de bienes de incapaces. Al existir en nuestro Código *de Procedimientos Civiles una disposición* igual a la relacionada se evitaría, en gran medida, la pérdida patrimonial que sufren los incapaces, al venderse sus bienes por una suma menor que el valúo dado a sus bienes; y digo que debió incluirse una disposición igual, porque fue con base en la Ley de Enjuiciamiento Civil de España que se dió nuestro Código *de Procedimientos Civiles*.

El Art. 817 inciso lo. C. Pr. C. utiliza la expresión " JUSTIPRECIO " y el Art. 635 inciso lo. del mismo Código usa " VALUO ", pero estimo que ambos términos representan el justo valor de un bien. Referente al concepto de JUSTIPRECIO dice el señor Escriche: " " ES EL VALOR DE UNA COSA, O LA ESTIMACION HECHA POR PERITOS NOMBRADOS POR LAS PARTES O DE OFICIO POR EL JUEZ EN CASO DE CONTECTACION O DISPUTA SOBRE EL VERDADERO PRECIO " ", en su Diccionario Razonado de legislación y Jurisprudencia, página número 12133.

De conformidad al Art. 817 inc. lo. C. Pr. C. el " JUSTIPRECIO " de los bienes del incapaz debe representar aquella suma que le produzca un beneficio económico y no aquella que le ocasione una pérdida. Al Juez lo que le debe de interesar es tener un valúo pericial que refleje la apreciación más justa de los bienes del incapaz que han de venderse en pública subasta.

Es en el valúo que se da a los bienes del incapaz para efectos de subasta, sobre el que debería existir una preocupación, en extremo rigurosa, por parte de la Procuraduría General de Pobres a través de los Agentes Auxiliares del Procurador General, quienes deberían aprovechar, en garantía de los intereses de los incapaces, todos los recursos que les franquean nuestras leyes, procurando que se llegue a la subasta, únicamente, cuando se haya demostrado la imperiosa necesidad de vender los bienes del incapaz, teniendo sumo cuidado que el valúo de los bienes represente una ventaja económica para el incapaz; y que en el desarrollo del trámite procesal de las diligencias se cumpla con las exigencias que indican el Art. 93 y 95 letra "e" de la L. O. M. P. en relación con el Art. 100 numeral lo. de la Cn.

El incapaz tiene restringido el ejercicio de sus derechos, ya sea por razones fisiológica o legales, y aunque la ley le provee de persona que le represente, es la Procuraduría General de Pobres la que acude en defensa y protección de sus de-

rechos y bienes, por intermedio del Procurador General de Pobres o sus Agentes, tal como lo establece la Ley del Ministerio Público.

Comentando la intervención del Ministerio Fiscal, como le llaman en España al Ministerio Público, dice el Abogado Fiscal, Francisco Delgado Iribarren, :

" La intervención del Ministerio Fiscal en asuntos de carácter civil. Si uno de los postulados y fines básicos de esta institución es vigilar por el estricto cumplimiento de las leyes, es innegable que allí donde se haga aplicación de sus preceptos y de sus normas debe intervenir acuciosamente el Ministerio Fiscal para evitar que prevalezcan errores o rutinas que menoscaben el estricto y pulcro cumplimiento de la ley o perjudiquen los intereses de cualquier persona ausente del proceso o incapaz de defenderse por si mismo " " Revista de Derecho Privado. Publicación Mensual. Para el estudio de las cuestiones prácticas de Derecho Español Civil, Mercantil, etc. Tomo XIX, página 338, Enero - Diciembre 1932. -

C A P I T U L O V I I

LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA

A) - EN EL JUICIO EJECUTIVO

B) - EN LAS DILIGENCIAS DE UTILIDAD O NECESIDAD

La venta en pública subasta es la forma en que se dispone, por ministerio de ley, realizar la venta de bienes embargados a un deudor moroso, en caso de ejecución, promovida con documento que tenga fuerza ejecutiva, o por sentencia condenatoria que motiven ejecución, promovida ésta por persona natural, el Fisco, una Corporación Municipal, o una Institución de Crédito de tipo particular, autónoma o semi-autónoma.

El objetivo fundamental de la venta en pública subasta de los bienes embargados a una persona natural o jurídica, es lograr la concurrencia del mayor número de postores, a fin de que la venta produzca una suma que satisfaga la obligación reclamada y las costas del juicio; así como procurarle un beneficio al deudor, después que se haya pagado el acreedor o ejecutante.

Al respecto dice el Dr. Humberto Tomasino en su tesis doctoral " EL JUICIO EJECUTIVO EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA " , página 142, lo siguiente:

" " lo que se persigue con la venta de los bienes en pública subasta es además de tratar de pagar al actor, obtener para el deudor el mejor precio posible sobre sus bienes, y una de las formas que tienden a asegurar ésto, es el lograr la concurrencia del mayor número de posibles postores, haciendo anuncio a la venta " " .

El Capítulo presente se divide en dos partes que son:

a) - La Venta en Pública Subasta en el Juicio Ejecutivo

Lo más importante de la venta en pública subasta, después de llenar todos los trámites que se señalan en los artículos pertinentes del C. Pr. C., es lo relativo a la base del remate y al límite que se admitirá en las posturas, y es este último el que determinará si el deudor o demandado queda solvente o no de la obligación que se le reclama.

A decir verdad, desde que se hace el cálculo que señalará el límite de las posturas se ve que el deudor o demandado, si únicamente se ofrece el límite que fija la ley en el Art. 635 primera parte C. Pr. C., o de conformidad al Art. 606 inc. 4o., parte final, del mismo Código, no quedará solvente, porque la pérdida que experimenta con el valúo dado al bien o bienes es considerable.

El Art. 635, parte primera del C. Pr. C. establece: " " NO SE ADMITIRAN POSTURAS POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALUO " " ; tomemos muy en cuenta que esas dos terceras partes del valúo dado a los bienes equivalen al 66.67% del justiprecio dado al bien y no del valor real de éste; que la pérdida que sufre el

deudor es el 33.33% del valúo y no del valor real.

La situación anterior se ilustra con el siguiente ejemplo:

Una persona posee inmuebles valorados en \$500.000.00, sin tomar en cuenta las mejoras efectuadas en estos, acciones pagadas por \$50.000.00 y cédulas hipotecarias por \$100.000.00. De conformidad a su haber patrimonial solicita un crédito por \$475.000.00 a una institución de crédito, ofreciéndole todos los inmuebles como garantía.

La Institución nombra peritos para que valúen los bienes y éstos en su informe les dan un valúo de \$475.000.00, aplicando un porcentaje de depreciación del diez por ciento al valor de los bienes. Con base en el informe pericial la Institución concede el crédito por \$450.000.00, quedando gravados los inmuebles con primera hipoteca a su favor; especificando en el documento que el valúo de los bienes es la suma mutuada, cuyas dos terceras partes servirán de base para el remate, y que el deudor renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y demás resoluciones e incidentes apelables en caso de ejecución.

El deudor es demandado ejecutivamente por la suma total del crédito, es decir, \$450.000.00, se siguen todos los trámites y se pronuncia la sentencia correspondiente, en la que se condena al demandado a pagar el capital reclamado, intereses y costas. La sentencia queda ejecutoriada al no admitirse la apelación interpuesta por el demandado, de conformidad a la renuncia del derecho de apelar por parte del ejecutado, tal como consta en el documento base de la acción.

Se llenan todos los trámites de la subasta y se llega al momento de señalar el día y hora para efectuar el remate, así como la cantidad que ha de servir de base, indicándose que no se admitirán posturas por menos de las dos terceras partes del valúo, Art. 606 inc. 4o. Pr., relacionado con el 635 Pr.; el valúo \$450.000.00 y las dos terceras partes de este son \$300.000.00.

El ejecutado sufre una pérdida patrimonial que se descompone así:

- 1o.) - \$50.000.00 entre el valor de los bienes y el valúo convencional,
- 2o.) - \$150.000.00 que es la diferencia entre el valúo de los bienes: \$450.000.00, que es la base del remate, y las dos terceras partes de ésta que son \$300.000.00. En total el ejecutado pierde la suma de \$200.000.00, si en el momento del remate se presentan postores y no ofrecen más de las dos terceras partes, porque si ofrecen más, disminuye la pérdida; y en caso de no presentarse postores, pierde la misma suma, dado que el ejecutante puede pedir la adjudicación de los bienes, Art. 639 inc. 1o. Pr., en vez de que se saquen a nueva subasta.

De conformidad a la situación y ejemplo antes planteado tenemos que concluir, que muy difícilmente el ejecutado paga sus deudas, como lógica consecuencia, se vuelve un deudor perpetuo en la mayoría de casos, y ésto podemos constatarlo en cualquier tribunal al ver las piezas que informan un juicio ejecutivo.

Algo más, se da en la práctica que el día y hora señalados para efectuar el remate concurren muy pocos postores y algunas veces hay ausencia de éstos, excepto el ejecutante, a quien le favorece esta situación; aunque la intención del legislador es de que concurra el mayor número de postores, a fin de que la venta produzca la mayor cantidad de dinero, con la cual se pague la suma reclamada, intereses y costas y que pueda resultar un beneficio para el ejecutado, en la mayoría de los casos prácticos es una utopía.

El Art. 635 Pr. se aplica cuando el valúo es pericial, es decir, el que se

hace por mandato del Juez y a petición del ejecutante, en aquellos casos en que no exista el valúo convencional, Art. 606 inc. 3o. Pr., porque ya para este último se aplica el Inc. 4o. del mismo Artículo que dice:

" " Las partes contratantes pueden estipular el precio que sirva de base a la subasta pública de determinados bienes en caso de ejecución, pero deberán hacerlo en escritura pública, en la que además conste que el Notario hizo saber al deudor los efectos consiguientes a la falta de cumplimiento de su obligación. En tal caso, y para la venta pública, no habrá necesidad de valúo; pero los edictos correspondientes contendrán el precio de la base estipulada, y el límite de las posturas será siempre las dos terceras partes, como en el pericial " ".

La base que se fija para el remate es tan importante, porque de ella depende la pérdida patrimonial, en menor o mayor grado, que sufre el deudor o demandado, la que aumenta al señalar el límite de las posturas admisibles.

Algo más, cuando se ordena subastar un bien, no se toma en cuenta, en ningún momento, la extensión del inmueble a subastarse, la que en muchos casos es tan grande que bastaría que se permitiera por nuestra ley la segregación de una parte, para que se cubra el valor reclamado y las costas. Pero nuestra ley lo que autoriza es la subasta del bien o bienes, lo que a veces se hace por el reclamo de saldos que en comparación con el valor real de los bienes a subastarse o la extensión de éstos resultan irrisorios.

No debemos de ver con menosprecio el hecho de que el acreedor tiene la oportunidad de embargar todos los bienes del deudor, tanto muebles como inmuebles, en la búsqueda de la satisfacción de la cantidad o cantidades que reclame; y esta situación querramos o no lleva invivito un verdadero despojo, aunque éste lo encontramos en una forma encubierta con el llamado derecho de prenda general que la ley le concede al ejecutante.

Y aún más, el ejecutante tiene la gran ventaja de pedir, en caso de que no haya postores, la adjudicación de los bienes sacados a subasta, y esta adjudicación ordena la ley que se haga por las dos terceras partes del valúo que sirvió de base para el remate, tal lo dispone el Artículo 639 Pr. :

" " SI NO HUBIERE POSTORES, EL EJECUTANTE PUEDE PEDIR QUE SE LE DEN EN PAGO LOS BIENES EMBARGADOS POR LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALUO QUE SIRVA DE BASE AL REMATE.

Puede pedir también que se le entreguen los bienes raíces que no hayan podido rematarse por falta de postores para hacerse pago con sus frutos o arrendamientos, del principal, intereses y costas " "

La práctica demuestra que el ejecutante jamás pide la entrega de los bienes para pagarse con sus frutos, sino que él sigue la vía más rápida y que le produce mayores beneficios, ésta es, la adjudicación de los bienes del demandado.

En la época actual, la subasta de los inmuebles, tal como se efectúa, produce un daño patrimonial demasiado gravoso al bienestar económico de la familia, y todo el esfuerzo que hace el Estado para mejorar las condiciones socio-económicas de la familia ~~de~~ los individuos se ve entorpecido porque, a veces, por sumas irrisorias se priva a la familia del único bien que poseen y que han adquirido a base de enormes sacrificios.

Si en algunas épocas en nuestro País se vió con poco interés lo relativo al valor económico de la propiedad inmobiliaria, para efectos de subasta, en la actualidad esta escala de valoración ha cambiado enormemente, y hoy se puede decir que no es conveniente, para el bienestar económico nacional, que se sigan subastando inmuebles por las dos terceras partes del valúo.

Comentando lo relativo a la ADJUDICACION en su obra " TEORIA Y PRACTICA DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ", páginas 626 y 627, dicen los procesalistas argentinos Roca y Griffi, en el Tomo I, lo siguiente:

" " La base y el precio de la adjudicación: si bien es cierto que el monto de la base de la venta no es un elemento final, sino solamente un medio, la cosa se pone grave cuando el ejecutado no está en condiciones de poder ofertar en la subasta o no cuenta con alguien que siendo real candidato a comprar lo asegure contra una adjudicación a precio muy bajo. Por esta razón y las muy amplias facultades que este Código otorga al juez (además de las que también contiene al respecto el CC. ref. por ley 17.711), estimamos que cuando la valuación fiscal resulta irrisoria con respecto al valor real del bien, el ejecutado podría plantearlo, ofrecer rápida prueba en incidente, y plantear la necesidad de establecer otra base de venta más cercana a la realidad. Es claro que de considerarse el juez habilitado para proceder como lo sugerimos deberá proceder cuidadosamente a fin de impedir que por vía de la reconsideración de la base de la venta se dilatare el cumplimiento de la sentencia de remate o se perjudicara los derechos de los acreedores haciéndose gastos en remates fracasados (temeridad artículo 594; remate fracasado, artículo 580 ".

La tésis antes expuesta, nos muestra la preocupación de los citados procesalistas por la falta de oportunidades que tiene el ejecutado para poder defender los bienes en caso de ser subastados.

En otras legislaciones la venta en pública subasta se rodea de una serie de exigencias, las que de alguna manera benefician al ejecutado, pudiéndose mencionar las siguientes:

EXIGENCIAS A LOS POSTORES:a) - Colombia.Código de Procedimiento Civil. José Ortega Torres .

" Art. 1045. Subrogado . Ley de 1936, Art. 1o. La base del remate en los juicios ejecutivos o de venta o adjudicación de la cosa hipotecada o dada en prenda, es la del setenta por ciento del avalúo, y para que una persona pueda hacer posturas es menester que consigne el veinte por ciento del avalúo, porcentaje que, según el caso, se devuelve inmediatamente a los licitadores vencidos, o se imputa al valor del remate, o, si la subasta queda desierta por no cumplir el rematante la obligación de pagar el precio dentro del término que se fija en esta ley, se destina: la mitad al pago de la deuda; una cuarta parte, que ingresa al fisco nacional, y la otra cuarta parte se entrega a los acreedores a título de indemnización a prorrata si fuere el caso " ".

b) - Costa Rica.Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 470 Inc. 2o. : " " PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA DEBERAN LOS LICITADORES CONSIGNAR PREVIAMENTE, A LA ORDEN DEL JUEZ, O DEPOSITAR EN EL ACTO EN EFECTIVO O EN CHEQUE CERTIFICADO, LA DECIMA PARTE DEL AVALUO DADO A LOS BIENES, Y SIN TAL REQUISITO NO SERAN ADMITIDOS, salvo: 1o., que el ejecutante o su personero, por escrito o de palabra, releve al postor de la obligación de prestar esa garantía; y 2o., que el postor presente al Juez debidamente endosado a favor de éste, un cheque contra un Banco o casa bancaria, girado, sea por el mismo postor, caso en el cual el cheque deberá estar certificado o aceptado, o por un tercero de responsabilidad conocida " "

" Artículo 476. - Verificado un remate en forma legal, el Juez lo aprobará en el mismo acto y ordenará al rematario la consignación del precio, dentro de tercero día. Hecha la consignación, mandará el Juez se entreguen los bienes al comprador, y librárá la correspondiente orden al depositario " "

" Artículo 478. - Si el rematario no consignare el precio en los tres días posteriores al remate, una vez acusada la rebeldía, en una sola resolución se tendrá por acusada ésta, la venta por insuficiente, y se condenará a aquel a pagar los daños y perjuicios.

En la misma resolución y si el interesado lo solicita, se hará nuevo señalamiento para verificar el remate.

El depósito del diez por ciento que prescribe el artículo 470 se entregará en tal caso al ejecutante, el cual se tendrá por satisfecho de los daños y perjuicios con la mitad del depósito y abonará la otra mitad al crédito porque ejecuta " ".

c) - E s p a ñ a .

Ley de Enjuiciamiento Civil. Pedro Aragonese Alonso.

de 3 de Febrero de 1881, revisada y puesta al día, con indicación de las disposiciones que la modifican o complementan y amplias notas de doctrina y jurisprudencia.

" 1.500. Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del juzgado, o en el establecimiento destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, el 10 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Se devolverán dichas consignaciones a sus respectivos dueños acto continuo del remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación, y en su caso, como parte del precio de la venta " ".

d) - G u a t e m a l a .

Código Procesal Civil y Mercantil.

" Artículo 315, inc. 2o. Sólo se admitirán postores que en el acto de la subasta depositen el diez por ciento del valor de su oferta, salvo que el ejecutante los releve de esta obligación. Si fueren varios los bienes que se rematan, serán admisibles las posturas que por cada uno de ellos se hagan, separadamente.

Inc. 3o. Fincado el remate en el mejor postor, se devolverán a los demás los depósitos que hubieren hecho. "

" Artículo 317. Responsabilidades del subastador. - El subastador está obligado a cumplir las condiciones a que se obligó en el remate, y si no lo hiciera, perderá en favor del ejecutante y con abono a la obligación porque se ejecuta, el depósito que hubiere hecho para garantizar su postura y quedará, además, responsable de los daños y perjuicios que causare " ".

e) - H o n d u r a s .

Código de Procedimientos.

" Art. 490. - Para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores

depositar en el Juzgado el valor en efectivo de la postura, o presentar garantía de fianza calificada por el Juez, sin cuyos requisitos no serán admitidos " " .

f) - México .

Leyes y Códigos de México. Código de Procedimientos Civiles. Para el Distrito Federal y Territorial.

" Art. 574: Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, en el establecimiento de crédito destinado al efecto por la ley, una cantidad igual por lo menos al 10% efectivo del valor de los bienes, que sirva de base para el remate " " .

" Art. 588 Inc. 2o. Si el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señale, o por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiese celebrado, perdiendo el postor el depósito a que se refiere el artículo 574, que se aplicará por vía de indemnización, por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado " .

g) - Chile .

Importante es citar lo que al respecto se preceptúa en la Ley Chilena, ya que es ella la fuente de nuestro Código Civil; e interesante es conocer como ellos regulan la actuación del postor en la pública subasta; al respecto se lee en el Tomo V del " Manual de Derecho Procesal", página 220, del procesalista chileno Mario Casarino Viterbo lo siguiente:

" " 969. - El Remate Público. Sabemos también que todo postor para tomar parte en el remate debe rendir caución suficiente, calificada por el tribunal, sin ulterior recurso, para responder de que se llevará a efecto la compra de los bienes rematados, la que será equivalente al diez por ciento de la valoración de dichos bienes (Art. 494, inc. lo. C. P. C.), salvo que las bases hubieren señalado una norma diferente " " .

Con una disposición similar en nuestro Código de Procedimientos Civiles se pondría coto a la malicia de algunos postores, quienes concurren a las subastas, hacen su postura, y al no ser mejorada, el remate del bien se hace a su favor; pero llegado el momento en que deben de enterar la suma ofrecida no lo hace; ésto motiva atrasos en el juicio, ya que se tienen que sacar a nuevo remate los bienes, previa petición del acreedor o el deudor, Art. 643 inc. 2o. Pr., con la consecuencia para el subastador anterior de responder por los daños, perjuicios y costas.

Aunque en nuestra ley también se establece que si el postor no es persona conocida o arraigada a juicio del Juez, no se admitirá la postura, salvo que el acreedor consienta, o se garantice el pago con persona abonada; tal lo preceptúa el Art. 636 Pr. que dice:

" La venta se hará a la hora señalada, en el mejor postor, entendiéndose por tal el que ofreciere mayor cantidad; pero si llegada esa hora aún se hicieren posturas, se continuará admitiendo las que se hagan, hasta que no haya quien mejore la última que se hubiere hecho, después de repetirla el Secretario por tres veces, como en las ventas al martillo; pero si el postor no fuere persona conocida y arraigada a juicio del Juez, no se admitirá la postura, a menos que el acreedor consienta en ella, o se presente el dinero en el acto, o se afiance la entrega con persona abonada " "

Sería muy saludable para nuestra ley contar con una disposición similar a la que comprenden, para el caso, los códigos de los países citados, con lo que se evitaría que los jueces se pongan a hacer consideraciones de tipo subjetivo sobre la responsabilidad del postor o postores.

b) - La Venta en Pública Subasta en las Diligencias de Utilidad o Necesidad

Nuestra ley ordena en el Art. 267 C. que: " " NO SE PODRAN ENAJENAR NI HIPO-
TECAR LOS BIENES RAICES DEL HIJO QUE VALGAN MAS DE DOSCIENTOS COLONES, AUN PERTE-
NECIENTES A SU PECULIO PROFESIONAL, SIN AUTORIZACION DEL JUEZ, CON CONOCIMIENTO DE
CAUSA, Y SIN QUE LA VENTA SE HAGA EN PUBLICA SUBASTA " ". En la disposición refe-
rida se establece también, que debe hacerse en subasta pública la venta de los
bienes raíces que forman el peculio profesional o industrial del hijo; éste junto
con el demente y el sordomudo, están incluidos en el término general de incapaces
que se usa en este trabajo.

Si nos preguntamos, cuál es el PECULIO PROFESIONAL O INDUSTRIAL del hijo?, la
respuesta nos la da el Art. 255 inc. 3o., la. parte del C.C., que se lee: " " LOS
BIENES COMPRENDIDOS BAJO EL NUMERO 1o. FORMAN EL PECULIO PROFESIONAL O INDUSTRIAL
DEL HIJO " "; es decir, que de conformidad al No. 1o. del Inc. 2o. del mismo ar-
tículo son: " " LOS ADQUIRIDOS POR EL HIJO EN EL EJERCICIO DE TODO EMPLEO, DE TODA
PROFESION LIBERAL, DE TODA INDUSTRIA, DE TODO OFICIO " "; y agregaríamos, de todo
comercio, tal se deduce de los números 2o., 3o y 4o del Art. 7, y del Art. 8 del
C.Cm.

Se confirma, aún más, el hecho de que la venta de inmuebles de incapaces es en
pública subasta, cuando el Art. 414 C. lo establece en forma específica: " " LA
VENTA DE CUALQUIER PARTE DE LOS BIENES DEL PUPILO ENUMERADOS EN EL ARTICULO PRECE-
DENTE, SE HARA EN PUBLICA SUBASTA CONFORME EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
SE PRESCRIBE " ".

Y el artículo 413 C., que es el artículo precedente a que se refiere el antes
citado establece:

" " No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar los bienes raíces del pupilo que valgan más de doscientos colones, ni gravarlos con hipoteca o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos, ni podrá el Juez autorizar esos actos sino por causas de utilidad o necesidad manifiesta. Exceptúase el caso de que la venta de los muebles preciosos corresponda al giro ordinario de los negocios del pupilo.

Se entiende por muebles preciosos aquellos cuyo valor excede de quinientos colones " ".

No debemos olvidar que la autorización que se pide al Juez puede ser para ven-
der o para gravar con hipoteca o servidumbre los inmuebles del incapaz, y que si no
existe la sentencia no se puede realizar uno u otro acto.

Pero el Art. 9o. C. Cm. nos plantea una excepción de un gran significado, ya que permite que el incapaz de dieciocho años o más, en caso de estar facultado para ejercer el comercio, de conformidad a lo que preceptúa el Artículo antes citado, pueden hipotecar los bienes inmuebles de su pertenencia, tal se lee en su texto :

" " LOS MENORES A QUE SE REFIEREN EL ARTICULO ANTERIOR Y LOS ORDINALES II, III Y IV DEL ARTICULO 7, PUEDEN HIPOTECAR LOS BIENES INMUEBLES DE SU PERTENENCIA, PARA SEGURIDAD DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAIGAN COMO COMERCIANTES Y, EN GENERAL, SE REPUTARAN COMO MAYORES DE EDAD PARA LOS EFECTOS LEGALES MERCANTILES, SIN ESTAR SUJETOS A LAS RESTRICCIONES DEL CODIGO CIVIL " "

Lo expuesto en el párrafo anterior indica que en el caso en que el incapaz sea comerciante de los comprendidos en la calidad que señala el Art. 9o. C.Cm., relacionado con los Arts. 7o. ordinales II, III Y IV, y 8o. del mismo Código, no es necesario seguir las diligencias de utilidad o necesidad a que se hace referencia en el presente trabajo.

El Art. 817 inc. 1o. Pr. manda que:

" " Acordada la autorización, si ésta fuere para vender, se procederá a la venta en pública subasta ante el mismo Juez, observando las disposiciones establecidas para la venta en el juicio ejecutivo, y previo el correspondiente avalúo de los bienes, hecho por peritos nombrados por el Juez, no pudiendo efectuarse la venta por menos de las dos terceras partes del justiprecio de los bienes " "

Sujetar la venta de Bienes inmuebles de incapaces que valgan más de doscientos colones a los trámites de la venta en pública subasta del juicio ejecutivo es correcto; *sin embargo me parece que debió incluirse una excepción que comprendiera una prohibición expresa, en el sentido de que no se aplicara, sobre el valúo que sirve de base para el remate las dos terceras partes que se señalan en el Art. 635 inc. 1o. Pr., cuando establece: " " No se admitirán posturas por menos de las dos terceras partes del valúo " "*

La razón de la idea anterior es porque no es justo que al incapaz se le infiera una pérdida patrimonial, al vender sus bienes inmuebles por las dos terceras partes del valúo que se les ha dado, tal y como se le infiere al deudor moroso en caso de ejecución. Esto, querramos o no, provoca un enriquecimiento sin causa a favor del comprador.

El legislador, al ordenar que la venta de los inmuebles de incapaces se hiciera en subasta pública, lo que buscó fue darle a dicha venta el aval legal; pero

llenándose todos los requisitos legales que él ordena.

Comentando la Venta en Remate Público que regula el Código de Procedimientos Civiles de Chile, el tratadista, Mario Casarino Vizerbo, en su "Manual de Derecho Procesal", Tomo V, página 220, hace referencia a las características que debe reunir y dice:

" " 762.- La Venta en Remate Público. Presenta las siguientes características:

- a) - Es Judicial, porque se efectúa ante y por intermedio del ministerio de justicia.
- b) - Es Forzosa, porque se efectúa aún en contra de la voluntad del deudor.
- c) - Es Pública, porque pueden concurrir a ella los interesados que deseen, sin discriminación alguna; y
- d) - Es al Mejor Postor, porque se entenderá celebrada con el interesado que ofrezca la mayor suma " ".

Si tomamos en cuenta, que las características referidas son las que debe reunir toda subasta pública, en el juicio ejecutivo, encontramos que en la venta en pública subasta de inmuebles de incapaces únicamente podemos decir que ésta es "judicial", "pública" y "al mejor postor"; porque en ningún momento opera la característica de que "es forzosa"; y no es forzosa porque no se realiza, o no se efectúa contra la voluntad del representante del incapaz: padre, tutor o curador, ésta se lleva a cabo "por causas de utilidad o necesidad manifiesta", Art. 413 C.C.

No deben de aplicarse las dos terceras partes sobre el valúo o justiprecio, porque como ya se dijo antes, es un atentado contra el "Bienestar Económico" del incapaz o incapaces, ya que la pérdida que se produce tendrá una enorme influencia para su supervivencia.

Algo más, de conformidad al texto del Art. 817 inc. lo. Pr. el Juez tiene una enorme liberalidad para sacar a subasta los bienes inmuebles de los incapaces, por el total del valúo, esto, en búsqueda del mayor beneficio para el incapaz o incapaces; pero a decir verdad, en nuestros tribunales dicha disposición se aplica con criterio restrictivo y no extensivo.

Lo que no puede darse en la venta en pública subasta de inmuebles de incapaces, es la venta de los bienes por menos de las dos terceras partes del valúo; tal lo establece el Art. 817, inc. lo., parte final del C. de Pr. cuando leemos:

" " NO PUDIENDO EFECTUARSE LA VENTA POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL JUSTIPRECIO DEL BIEN " " .

En nuestro Código de Procedimientos Civiles se emplea el término de " JUSTIPRECIO ", tanto en la disposición antes citada, como en el Art. 606 inc. 3o. del mismo; y en el " Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia " página 1133, del maestro Escriche leemos la definición que dice:

" JUSTIPRECIO. Es el justo valor de una cosa, ó la estimación hecha por peritos nombrados por las partes ó de oficio por el Juez en caso de contestación o disputa sobre el verdadero precio " " .

En la venta en pública subasta de inmuebles de incapaces, cualquier persona puede tomar parte, excepto: el tutor o curador, su cónyuge, sus ascendientes legítimos o ilegítimos, prohibición que se encuentra expresa en el Art. 431 C. cuando establece:

" " Por regla general, ningún acto o contrato en que directa o indirectamente tenga interés el tutor o curador, o su cónyuge o cualquiera de sus ascendientes o descendientes legítimos, o de sus padres o hijos ilegítimos, o de sus hermanos legítimos o ilegítimos, o de sus consanguíneos o afines legítimos hasta el cuarto grado inclusive, o de alguno de sus socios de comercio, podrá ejecutarse o celebrarse sino con autorización del Juez.

Pero ni aún de este modo podrá el tutor o curador comprar bienes raíces del pupilo o tomarlos en arriendo; y se extiende esta prohibición a su cónyuge y a sus ascendientes o descendientes legítimos o ilegítimos " ' .

C A P I T U L O V I I I

RECOPIACION ESTADISTICA DE CASOS PRACTICOS DE VENTAS EN PUBLICA SUBASTA REALIZADAS EN NUESTRO PAIS, Y SUS REPERCUSIONES EN LA ECONOMIA NACIONAL:

- A) - EN JUICIOS EJECUTIVOS
- B) - EN DILIGENCIAS DE UTILIDAD O NECESIDAD

TABLA DEMOSTRATIVA DE PERDIDA PATRIMONIAL OCASIONADA A LOS EJECUTADOS, AL REMATAR O ADJUDICAR SUS BIENES INMUEBLES, CON APLICACION DEL 10% COMO DEPRECIACION AL VALOR DE ESTOS, AL FIJARSE EL VALUO CONVENCIONAL.

VALOR DEL BIEN .	VALUO: 10% s/ VALOR BIEN COMO DEPRECIACION .	BASE REMATE 2/3 s/VALUO Art. 606 Inc. 4o. Pr. y 635 Pr.	PERDIDA PATRIMONIAL DEL DEUDOR .		
			1) Entre valor y Valúo	2) Entre Valúo Bien y Base Remate .	Total Pérdida del deudor .
Q500.000.00	Q450.000.00	Q300.000.00	Q 50.000.00	Q150.000.00	Q200.000.00
"400.000.00	"360.000.00	"240.000.00	" 40.000.00	"120.000.00	"160.000.00
"300.000.00	"270.000.00	"180.000.00	" 30.000.00	" 90.000.00	"120.000.00
"200.000.00	"180.000.00	"120.000.00	" 20.000.00	" 60.000.00	" 80.000.00
"160.000.00	"144.000.00	" 96.000.00	" 16.000.00	" 48.000.00	" 64.000.00
"150.000.00	"135.000.00	" 90.000.00	" 15.000.00	" 45.000.00	" 60.000.00
"100.000.00	" 90.000.00	" 60.000.00	" 10.000.00	" 30.000.00	" 40.000.00
" 75.000.00	" 67.500.00	" 45.000.00	" 7.500.00	" 22.500.00	" 30.000.00
" 60.000.00	" 54.000.00	" 36.000.00	" 6.000.00	" 18.000.00	" 24.000.00
" 50.000.00	" 45.000.00	" 30.000.00	" 5.000.00	" 15.000.00	" 20.000.00
" 45.000.00	" 40.500.00	" 27.000.00	" 4.500.00	" 13.500.00	" 18.000.00
" 40.000.00	" 36.000.00	" 24.000.00	" 4.000.00	" 12.000.00	" 16.000.00
" 35.000.00	" 31.500.00	" 21.000.00	" 3.500.00	" 10.500.00	" 14.000.00
" 30.000.00	" 27.000.00	" 18.000.00	" 3.000.00	" 9.000.00	" 12.000.00
" 25.000.00	" 22.500.00	" 15.000.00	" 2.500.00	" 7.500.00	" 10.000.00

€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 12.000,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00	€ 8.000,00
" 15.000,00	" 13.500,00	" 9.000,00	" 1.500,00	" 4.500,00	" 6.000,00
" 10.000,00	" 9.000,00	" 6.000,00	" 1.000,00	" 3.000,00	" 4.000,00
" 9.000,00	" 8.100,00	" 5.400,00	" 900,00	" 2.700,00	" 3.600,00
" 8.000,00	" 7.200,00	" 4.800,00	" 800,00	" 2.400,00	" 3.200,00
" 7.000,00	" 6.300,00	" 4.200,00	" 700,00	" 2.100,00	" 2.800,00
" 6.000,00	" 5.400,00	" 3.600,00	" 600,00	" 1.800,00	" 2.400,00
" 5.000,00	" 4.500,00	" 3.000,00	" 500,00	" 1.500,00	" 2.000,00
" 4.000,00	" 3.600,00	" 2.400,00	" 400,00	" 1.200,00	" 1.600,00
" 3.000,00	" 2.700,00	" 1.800,00	" 300,00	" 900,00	" 1.200,00
" 2.000,00	" 1.800,00	" 1.200,00	" 200,00	" 600,00	" 800,00
" 1.000,00	" 900,00	" 600,00	" 100,00	" 300,00	" 400,00
" 900,00	" 810,00	" 540,00	" 90,00	" 270,00	" 360,00
" 800,00	" 720,00	" 480,00	" 80,00	" 240,00	" 320,00
" 700,00	" 630,00	" 420,00	" 70,00	" 210,00	" 280,00
" 600,00	" 540,00	" 360,00	" 60,00	" 180,00	" 240,00
" 500,00	" 450,00	" 300,00	" 50,00	" 150,00	" 200,00
" 400,00	" 360,00	" 240,00	" 40,00	" 120,00	" 160,00
" 300,00	" 270,00	" 180,00	" 30,00	" 90,00	" 120,00
" 200,00	" 180,00	" 120,00	" 20,00	" 60,00	" 80,00
" 100,00	" 90,00	" 60,00	" 10,00	" 30,00	" 40,00

BREVE MUESTREO DE CASOS PRACTICOS DE VENTAS EN PUBLICA SUBASTA EN JUICIO EJECUTIVOS. FUENTE: Juzgado Cuarto de lo Civil de S.S.

Año y caso	Valor de crédito	Saldo en mora	mzs.	Has.	G A R A N T I A			Varas ²	Valúo convencional	Valúo P.	Base del remate	A SUBASTARSE en:	PERDIDA EJECUTADO
					As.	Cas.	Metros ²						
<u>1969</u>													
1	¢ 41.000.00	¢12.860.77	30	-	-	-	-.-	-	¢ 25.000.00	-.-	¢ 16.666.67	SOBRESEIDO	I.R.
			10	-	-	-	-.4	-	¢ 16.000.00	-.-	¢ 10.666.67	"	I.R.
2	¢ 3.000.00	¢ 3.000.00	--	-	14	82	-.-	-	¢ 3.000.00	-.-	¢ 2.000.00	¢ 2.000.00+ ¢ 1.000.00	I.R.
3	¢ 600.00	¢ 600.00	--	-	-	-	4.678.20	-	¢ 600.00	-.-	¢ 400.00	¢ 400.00S ¢ 200.00	I.R.
4.	¢ 26.400.00	¢14.602.20	--	-	-	-	177.92	-	¢ 26.400.00	-.-	¢ 17.600.00	¢ 20.000.00S ¢ 8.800.00	I.U.
<u>1970</u>													
1	¢ 10.000.00	¢ 6.666.66	--	-	-	-	238	-	¢ 10.000.00	-.-	¢ 6.666.66	¢ 6.666.66A ¢ 3.333.34	I.U.
2	¢ 1.000.00	¢ 1.000.00	--	-	-	-	210	= 300.60	¢ 1.000.00	-.-	¢ 666.67	¢ 666.67A ¢ 333.33	I.R.
3	¢ 1.200.00	¢ 1.200.00	--	-	-	-	212	= 304.08	¢ 1.200.00	-.-	¢ 800.00	¢ 800.00A ¢ 400.00	I.U.
4	¢ 4.000.00	¢ 4.000.00	--	-	-	-	202.17	-	¢ 4.000.00	-.-	¢ 2.666.66	¢ 2.666.66 ¢ 1.333.34	I.U.
5	¢ 15.000.00	¢11.037.41	--	-	-	-	167.75	= 238.59	¢ 15.000.00	-.-	¢ 10.000.00	¢ 10.000.00A ¢ 5.000.00	I.U.
6	¢ 1.000.00	¢ 1.000.00	--	-	105	-	-.-	-	¢ 1.000.00	-.-	¢ 666.67	¢ 666.67A ¢ 333.33	I.R.

NOTA EXPLICATIVA

Base del remate: Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.

Valúo Convencional: Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.

Valúo Pericial: Art. 606 Inc. 3o. C. Pr. C.

Abreviaturas empleadas:

Mzs. = manzanas; has, = Hectáreas; As. = Areas; Cas. = Centiáreas

I.R. = Inmueble Rústico

I.U. = Inmueble Urbano

Valúo P. = Valúo Pericial

S = SUBASTADO

A = ADJUDICADO: Art. 639 Inc. 1o. C. Pr. C.

+ = Sacado a subasta, no se pidió la adjudicación, sino que el ejecutante pidió el SOBRESEIMIENTO

Art. = Artículo

Inc. = Inciso

C. Pr. C. = Código de Procedimientos Civiles

PERDIDA DEL EJECUTADO = Diferencia entre el Valúo convencional y Base del Remate.

ANÁLISIS PORMENORIZADOS DE LAS VENTAS EN PÚBLICA SUBASTA REALIZADAS EN LOS
JUICIOS EJECUTIVOS CITADOS COMO EJEMPLOS, TOMANDO EN CUENTA EL VALUO CONVENCIONAL
Y EL VALOR REAL APROXIMADO.

A Ñ O 1 9 6 9

- 10.) - Los inmuebles que se embargaron están situados en zona cafetalera del departamento de San Miguel.

ANÁLISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL:

30 manzanas a	₡3.000.00	cada una, más o menos.....	₡ 90.000.00
10 " "	₡3.000.00	" " " " " " " " " "	" 30.000.00
Valor real, aproximado, de los bienes.....			₡120.000.00

Valúo extrajudicial, Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.:

30 manzanas	₡ 25.000.00		
10 " "	" 16.000.00		₡ 41.000.00
Pérdida, aproximada, de los deudores			₡ 79.000.00 + 6 -

ANÁLISIS DEL JUICIO EJECUTIVO ENTABLADO EN CASO DE

HABERSE LLEGADO A LA SUBASTA:

Saldo reclamado ₡ 12.860.77

- a) - Valúo Convencional, Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.:

30 manzanas	₡ 25.000.00		
10 " "	" 16.000.00		₡ 41.000.00
<u>Base del remate, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C. :</u>			
2/3 de ₡ 25.000.00	₡ 16.666.67		
2/3 de ₡ 16.000.00	" 10.666.67		₡ 27.333.34
Pérdida de los ejecutados según valúo			₡ 13.666.66
b) - Base remate de inmuebles			₡ 27.333.34
Saldo reclamado			" 12.860.77
<u>DIFERENCIA A FAVOR DE LOS DEUDORES</u>			<u>₡ 14.472.57</u>
c) - Valor real, aproximado, de los inmuebles			₡120.000.00
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.			" 27.333.34
Pérdida de los deudores			₡ 92.666.66
d) - Valor real, aproximado, de los inmuebles			₡120.000.00
Suma en que se hubiesen adjudicado en caso de no haber postores, Art. 639 C. Pr. C.			₡ 12.860.77
Pérdida de los deudores			₡107.139.23

N O T A: Este juicio se sobreseyó, pero se cita por ser interesantes las distintas situaciones que se han analizado; pero lo más importante es la repercusión que está subasta hubiese tenido en el bienestar económico de los deudores, tomando en consideración que el segundo inmueble era suficiente para que el saldo reclamado y las costas del juicio se pagaran; ya no digamos el exceso de garantía que representaban ambos inmuebles en relación con el saldo reclamado.

Cuando se hace relación al valor de ₡3.000.00 por manzana, se da aproximadamente, dado que en nuestro País la manzana sembrada de café en plena capacidad productiva llega a costar más de ₡3.000.00.

- 20.) - El crédito estaba garantizado con el inmueble relacionado, en el cual se encuentra construída una casa; el inmueble referido está situado a orilla de carretera pavimentada en la población Cuyultitán.

ANALISIS DE LA SUBASTA REALIZADA:

Suma reclamada	¢ 3.000.00
a) - Valúo Convencional, Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C. ...	¢ 3.000.00
<u>Base del remate, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.</u>	
2/3 de ¢3.000.00	<u>¢ 2.000.00</u>
Pérdida de conformidad a la base del remate	¢ 1.000.00
b) - <u>De conformidad al Valor Real del bien:</u>	
Por su ubicación se le da un valor real de	¢ 8.000.00
<u>Base del remate, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.</u>	
2/3 de ¢3.000.00	<u>¢ 2.000.00</u>
Pérdida aproximada del deudor	<u>¢ 6.000.00</u>

- 3o.) - El inmueble subastado está situado en Ayutuxtepeque, población situada muy próxima a la ciudad Capital, en ella se encuentra construido el Centro Urbano " José Simeón Cañas ", cantón Zacamil

Hemos de tomar en cuenta, que en las ciudades y pueblos próximos a la Capital, la tierra ha tenido una plusvalía muy grande y es imposible encontrar un metro cuadrado a ¢0.50; con base en lo manifestado he optado por darle, en forma conservadora, y en la población mencionada, un valor de ¢3.00 a cada metro cuadrado de los comprendidos en la garantía antes relacionada.

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL DEL BIEN:

4.678.20 metros ² a ¢3.00 cada uno	¢ 14.034.60
Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.,	¢ 600.00
Pérdida del ejecutado según el valor real	<u>¢ 13.434.60</u>

ANALISIS DE LA SUBASTA REALIZADA:

a) - Capital reclamado	¢ 600.00
<u>Base del remate, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.:</u>	
2/3 de ¢600.00	<u>¢ 400.00</u>
Pérdida de conformidad a la base del remate	¢ 200.00
b) - <u>Valor real aproximado</u>	¢ 14.034.60
Rematado de conformidad al Art. 635 Inc. 1o. del C. Pr. C.	¢ 400.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 13.634.60</u>

N O T A: El único postor que hubo el día y hora de la subasta fue el ejecutante, quien ofreció la base del remate, quedando el bien subastado a su favor.

- 4o.) - La garantía de este crédito estaba constituida por un solar urbano y casa construida en éste, inmueble que está situado en Colonia La Rábida. El crédito fue concedido por una Institución Bancaria.

Hemos de considerar que dichas instituciones conceden los créditos sobre un porcentaje del valúo dado al bien y no sobre su valor real; y éste ya representa un márgen muy satisfactorio de utilidad en caso de ejecución.

ANALISIS DE LA SUBASTA

a) - <u>CREDITO CONCEDIDO</u>	¢ 26.400.00
Valúo Convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.,	¢ 26.400.00
Base del remate: Art. 606, Inc. 4o. final, Pr.	
2/3 de ¢26.400.00	<u>¢ 17.600.00</u>
Pérdida del ejecutado de conformidad a base del remate	¢ 8.800.00
b) - Valúo convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.	¢ 26.400.00
SUBASTADO EN	<u>¢ 20.000.00</u>
Saldo pendiente de pago	<u>¢ 6.400.00</u>

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL:

a) - Valor Real del bien:	
De conformidad a la zona en que está situado el inmueble, se calcula, aproximadamente, en	¢ 40.000.00
Valúo Convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.	¢ 26.400.00
Pérdida, aproximada, al obtener el crédito	¢ 13.600.00
b) - Valor real del bien (aproximado)	¢ 40.000.00
Base del remate: Art. 606, Inc. 4o., final, Pr. del con 635 Pr.	
2/3 de ¢26.400.00	¢ 17.600.00
Pérdida del ejecutado de conformidad a la base del remate	¢ 22.400.00
c) - Valor real del bien, (aproximado)	¢ 40.000.00
<u>Subastado en</u>	¢ 20.000.00
Pérdida del ejecutado de conformidad al valor real	¢ 20.000.00

N O T A: Se entabló un nuevo Juicio Ejecutivo contra el mismo demandado, por crédito de ¢4.000.00 concedido por una persona particular, el que se acumuló al de la Institución Bancaria; pero por ser preferente este último se le abonó el producto de la subasta.

El ejecutado quedó debiendo:

A la Institución Bancaria	¢ 6.400.00
Crédito de la persona particular	¢ 4.000.00
T o t a l	¢ 10.400.00

Al total anterior se le suman las costas procesales e intereses, resultando un saldo mayor.

El acreedor o ejecutante del crédito personal se presentó como postor el día señalado para la subasta y a la hora señalada fue el único que hizo postura por ¢ 20.000.00. El remate, se aprobó a su favor, pero no enteró la suma ofrecida, y ésto motivó que se sacara nuevamente a subasta el inmueble antes relacionado. En esta segunda subasta se presentó un nuevo postor y ofreció ¢ 20.000.00, no siendo mejorada; éste pagó directamente a la Institución Bancaria y presentaron un escrito firmado conjuntamente, en el que pedían se tuviera por ablada la suma y por aprobado el remate, lo cual así se resolvió.

1 9 7 0

1o.) - El solar urbano y casa relacionado y en el cual se encuentra construída una casa, está situado en la 18a. Calle Poniente, Barrio Santa Anita.

ANALISIS DE LA SUBASTA

Crédito concedido	¢ 10.000.00
a) - Valúo convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.,	¢ 10.000.00
Base del remate, Art. 606, Inc. 4o. final Pr.:	
2/3 de ¢10.000.00	¢ 6.666.66
Pérdida del ejecutado de conformidad a la base del remate	¢ 3.333.34
b) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 10.000.00
<u>Adjudicado</u> , Art. 639 Inc. 1o. Pr.	¢ 6.666.66
Saldo pendiente de pago	¢ 3.333.34
Saldo pendiente de pago = Pérdida del ejecutado.	

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real del bien, (aproximado)	¢ 20.000.00
Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 10.000.00
Pérdida, aproximada, al obtener el crédito	¢ 10.000.00
b) - Valor real del bien (aproximado)	¢ 20.000.00
Base del remate: Art. 606 Inc. 4o., final, Pr. relacionado con Art. 635 Pr.	
2/3 de ¢10.000.00	¢ 6.666.66
Pérdida de conformidad a la base del remate	¢ 13.333.34
c) - Valor real del bien, (aproximado)	¢ 20.000.00
<u>ADJUDICADO</u> , Art. 639 Inc. 1o. Pr.	¢ 6.666.66
Pérdida del ejecutado de conformidad al valor real	¢ 13.333.34

El ejecutado quedó debiendo ¢3.333.34 más las costas procesales e intereses.

- 2o.) - El inmueble que garantizaba el crédito está situado en lotificación próxima a la población de Apopa.

ANALISIS DE LA SUBASTA

Crédito concedido..... ¢ 1.000.00, al 2 1/2% m.

a) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 1.000.00
Base del remate, Art. 606, Inc. 4o. final Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢1.000.00	¢ 666.67
Pérdida del ejecutado de conformidad a la base del remate.....	¢ 333.33
b) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 1.000.00
<u>ADJUDICADO</u> , Art. 639 Inc. 1o. Pr.,	¢ 666.67
Saldo pendiente de pago	¢ 333.33
Saldo pendiente de pago = Pérdida del ejecutado.	

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real del bien (aproximado)	¢ 1.503.00
¢5.00 cada vara cuadrada; 210 mts. ² = 300.60 vs. ²	
Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 1.000.00
Pérdida, aproximada, al obtener el crédito	¢ 503.00
b) - Valor real del bien (aproximado)	¢ 1.503.00
Base del remate: Art. 606, Inc. 4o. final, Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢1.000.00	¢ 666.67
Pérdida del ejecutado de conformidad a la base del remate	¢ 836.33
c) - Valor real del bien (aproximado)	¢ 1.503.00
<u>ADJUDICADO</u> , Art. 639 Inc. 1o. Pr.	¢ 666.67
Pérdida del ejecutado de conformidad al valor real	¢ 836.33
El deudor quedó debiendo ¢333.33, más costas procesales e intereses.	

- 3o.) - El bien que garantizaba este crédito está situado en Mejicanos, cantón Zacamil, próximo al Centro Urbano " José Semeón Cañas ", 304.08 varas cuadradas de extensión; según su ubicación, la vara cuadrada no puede costar menos de ¢15.00, y aún más.

ANALISIS DE LA SUBASTA

a) - Capital reclamado	¢ 1.200.00
Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 1.200.00
Base del remate, Art. 606 Inc. 4o., final Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢1.200.00	¢ 800.00
Pérdida de conformidad a la base del remate	¢ 400.00

b) - Valúo convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.	¢ 1.200.00
<u>ADJUDICACION</u> , Art. 639 Inc. lo. Pr., relacionado con 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 800.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 400.00</u>

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real, aproximado,	¢ 4,561.20
Capital reclamado	¢ 1.200.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 3.361.20</u>
b) - Valor real, aproximado,	¢ 4,561.20
Base del remate, Art. 606, Inc. 4o. final, Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢1.200.00,	¢ 800.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 3.761.20</u>
c) - Valor real, aproximado,	¢ 4,561.20
<u>ADJUDICACION</u> , Art. 639 Inc. lo. Pr. relacionado con 606 Inc. 4o. Pr.	¢ 800.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 3.761.20</u>

El ejecutado quedó debiendo ¢400.00, intereses y costas procesales.

- 4o.) - La garantía del crédito era un solar urbano con casa construída, situado en Barrio Candelaria de San Salvador. Dada su ubicación este bien tendría un valor mínimo de ¢10.000.00.

ANALISIS DE CONFORMIDAD A LA SUBASTA

Capital reclamado	¢ 4.000.00
a) - Valúo convencional, Art.606 Inc. 4o. Pr.	¢ 4.000.00
Base del remate: Art. 606 Inc. 4o., final, Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢ 4.000.00	¢ 2.666.66
Pérdida de conformidad a la base del remate	<u>¢ 1.333.34</u>
b) - Valúo convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr., rela- cionado con 635 Pr.	¢ 4.000.00.
<u>ADJUDICACION</u> , Art. 639 Inc. 4o. Pr.	¢ 2.666.66
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 1.333.34</u>
Pérdida del ejecutado = saldo pendiente de pago	

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real, aproximado	¢ 10.000.00
Capital reclamado	¢ 4.000.00
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 6.000.00</u>
b) - Valor real, aproximado	¢ 10.000.00.
Base del remate: Art. 606 Inc. 4o. final Pr. relacionado con 635 Pr.	
2/3 de ¢4.000.00	¢ 2.666.66
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 7.333.34</u>
c) - Valor real, aproximado	¢ 10.000.00.
<u>ADJUDICACION</u> , Art. 639 Inc. lo. Pr., relacionado con 606, Inc. 4o. final, Pr.	¢ 2.666.66
Pérdida del ejecutado	<u>¢ 7.333.34</u>

El ejecutado quedó debiendo ¢1.333.34, intereses y costas procesales.

- 5o.) - La garantía de este crédito estaba constituída por un solar y casa construída en éste, el cual se encuentra situado en la Colonia Santa Ursula; extensión 167.75 metros cuadrados, igual a 238.59 varas cuadradas. El crédito lo concedió una Institución Bancaria por ¢15.000.00 garantizado con primera hipoteca sobre el bien; posteriormente le concedió otro por ¢10.000.00, gravando con segunda hipoteca el mismo bien. La Institución relacionada demandó únicamente por el primer crédito.

ANALISIS DE LA SUBASTA

Capital reclamado	¢ 15.000.00	
a) - Valúo convencional, Art. 606, Inc. 4o. Pr.,		¢ 15.000.00
Base del remate, Art. 606, Inc. 4o., final, Pr., relacionado con 635 Pr.		
2/3 de ¢15.000.00		¢ 10.000.00
Pérdida de conformidad a la base del remate		¢ 5.000.00
b) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.,		¢ 15.000.00
ADJUDICACION, Art. 639 Inc. 1o. Pr. relacionado con 606 Inc. 4o. final, Pr.		¢ 10.000.00
Pérdida del ejecutado		¢ 5.000.00

Pérdida del ejecutado = saldo pendiente de pago.

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real, aproximado		¢ 40.000.00.
Capital reclamado		¢ 15.000.00.
Pérdida del ejecutado		¢ 25.000.00
b) - Valor real, aproximado		¢ 40.000.00
Base del remate, Art. 606 Inc. 4o., final, Pr., relacionado con 635 Pr.		
2/3 de ¢15.000.00		¢ 10.000.00.
Pérdida del ejecutado		¢ 30.000.00
c) - Valor real, aproximado		¢ 40.000.00
ADJUDICACION, Art. 639, Inc. 1o. Pr., relacionado con 606 Inc. 4o. final Pr.		¢ 10.000.00
Pérdida del ejecutado		¢ 30.000.00

El ejecutado quedó debiendo ¢5.000.00, intereses y costas procesales, por la ejecución del primer crédito.

ANALISIS DE CONFORMIDAD A LOS DOS CREDITOS CONCEDIDOS

a) - Valor real, aproximado,		¢ 40.000.00
Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.		
Primer crédito	¢ 15.000.00	
Segundo crédito	¢ 10.000.00	¢ 25.000.00
Pérdida del deudor		¢ 15.000.00
b) - Valor real, aproximado		¢ 40.000.00
Bases del remate, Art. 606 Inc. 4o., final, Pr., relacionado con Art. 635 Pr.		
2/3 de ¢15.000.00	¢ 10.000.00	
2/3 de ¢10.000.00	¢ 6.666.67	¢ 16.666.67
Pérdida de conformidad a la base del remate		¢ 23.333.33

N O T A

El ejecutado quedó debiendo:

- 1) - saldo del primer crédito ¢ 5.000.00
 - 2) - valor del segundo crédito ... ¢10.000.00
- Total ¢15.000.00

A la suma de ¢15.000.00, se le suman los intereses y las constas procesales.

- 6.4.) - Crédito por ¢1.000.00, al 2% mensual; garantía: un inmueble de naturaleza rústica, situado en la población de Apopa, extensión 105 Areas, (10.500 metros cuadrados)

ANALISIS DE LA SUBASTA

Capital reclamado	¢ 1.000.00	
a) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o. Pr.,		¢ 1.000.00
Base del remate, Art. 606 Inc. 4o., final, Pr. relacionado con Art. 635 Pr.		
2/3 de ¢1.000.00		¢ 666.67
Pérdida de conformidad a la base del remate		¢ 333.33
b) - Valúo convencional, Art. 606 Inc. 4o., final, y 635 Pr.		¢ 666.67
Pérdida del ejecutado		¢ 333.33
Pérdida del ejecutado = saldo pendiente de pago.		

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL

a) - Valor real, aproximado		¢ 4.000.00
Capital reclamado		¢ 1.000.00
Pérdida del ejecutado		¢ 3.000.00
b) - Valor real, aproximado,		¢ 4.000.00
Base del remate, Art. 606 Inc. 4o., final, Pr., relacionado con 635 Pr.		
2/3 de ¢1.000.00		¢ 666.67
Pérdida del ejecutado		¢ 3.333.33
c) - Valor real, aproximado		¢ 4.000.00
<u>ADJUDICACION</u> , Art. 639 Inc. 1o. Pr., relacionado con Art. 606 Inc. 4o., final, y 635 Pr.		¢ 666.67
Pérdida del ejecutado		¢ 3.333.33

El ejecutado quedó debiendo ¢333.33, intereses del 2% mensual, y las costas procesales.

EJEMPLOS DE DILIGENCIAS DE UTILIDAD O NECESIDAD, PARA VENDER O GRAVAR
INMUEBLES DE INCAPACES, PROMOVIDAS EN EL JUZGADO 4o. DE LO CIVIL DE SAN SALVADOR.

A ñ o y caso.	Clase del Bien.		S U P E R F I C I E			D E L		I N M U E B L E.	
	Urbano.	Rústico.	Mzs.	Has.	Areas.	Cas.	Metros Cuadrados.	Varas Cuadradas.	
<u>1 9 7 1</u>									
1	"	-	-	-	-	-	368 =	526.55	
2	"	-	-	-	75	-	64.30	-	
3	"	-	-	-	-	-	410	-	
4	"	-	-	-	-	-	251.25	-	
							-	200	
<u>1 9 7 2</u>									
1	"	-	-	-	-	-	45 =	64.39	
2	"	-	-	-	-	-	174.37	-	
3	"	-	-	-	-	-	177.05	-	
4	"	-	-	-	-	-	168	-	
<u>1 9 7 3</u>									
1	"	-	-	-	1	-	87.36	-	
2	"	-	-	-	-	-	274.50	-	
3	"	-	-	-	-	-	440.58	-	
4	-	"	152.5	-	-	-	-	-	

A ñ o y C a s o .	Comprado en.	I N M U E B L E S .			A hipotecar en.	A subastar en.	S U B A S T A D O .
		V a l ú o pericial.	V a l ú o t o t a l .	V a l ú o derechos.			

1 9 7 1

1	¢ 13.690.30	¢ -.-	¢ -.-	¢ 13.500.00	¢ -.-	¢ 9.000.00	¢ 9.000.00
2	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-	" 7.000.00	" 4.666.66	" -.-
-	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-
3	" 35.800.00	" -.-	" -.-	" -.-	" 20.800.00	" 13.866.67	" -.-
4	" -.-	" -.-	" -.-	" -.-	" 5.000.00	" 3.333.33	" -.-

1 9 7 2

1	" -.-	" -.-	" 3.537.80	" 884.45	" -.-	" 589.64	" -.-
2	" 3.500.00	" -.-	" -.-	" 3.000.00	" -.-	" 2.000.00	" 2.000.00
3	" 10.594.00	" -.-	" -.-	" 9.108.21	" -.-	" 6.072.14	" 6.072.14
4	" -.-	" -.-	" -.-	" 480.00	" -.-	" 320.00	" 320.00

1 9 7 3

1	" 1.500.00	" -.-	" -.-	" 3.000.00	" -.-	" 2.400.00	" 1.600.00
2	" 18.000.00	" -.-	" -.-	" -.-	" 10.000.00	" 6.666.67	" -.-
3	" 36.602.94	" -.-	" -.-	" -.-	" 40.000.00	" 26.666.67	" -.-
4	" -.-	" -.-	" 69.475.00	" -.-	" 29.237.20	" 19.491.47	" -.-

ANALISIS DE VENTA EN PUBLICA SUBASTA DE BIENES DE INCAPACES REALIZADAS
EN EL JUZGADO CUARTO DE LO CIVIL DE SAN SALVADOR

Los inmuebles que se relacionan en los ejemplos que se citan están situados en la ciudad capital ó en ciudades proximas a ésta.

AÑO 1971

- 1) - Los tutores de dos menores, huérfanos, pidieron vender los derechos de éstos, consistentes en un sexto de cada uno, sobre un solar urbano y casa construída en éste, situado en zona próxima a los juzgados de San Salvador; los cuatro sextos restantes les corresponden a cuatro hermanos mayores. El bien fue adquirido en el año de 1964. SENTENCIA FAVORABLE.

ANALISIS DE LA VENTA REALIZADA

Art. 635, Inc. lo. C. de Pr. C.

Valúo derechos de los menores:

1/6 c/u ₡ 6.750.00..... ₡ 13.500.00

Base del remate:

2/3 de ₡ 13.500.00 ₡ 9.000.00

Pérdida patrimonial de los menores ₡ 4.500.00

PERDIDA DE CADA MENOR..... ₡ 2.250.00

A la hora señalada para la Venta en Pública Subasta sólo se presentó un postor, y fue la misma persona que había comprado los derechos de los hermanos mayores.

El dinero de la subasta lo entregó el comprador a los tutores de los menores, habiéndole presentado escrito al Juez en que le hacían constar esa circunstancia y le pedían que tuviera por oblada la suma y que aprobara el remate.

- 2) - 5 menores son propietarios, conjuntamente con la madre de dos inmuebles, uno de naturaleza rústica y otro de naturaleza urbana, ambos situados en el Barrio San Jacinto de San Salvador, en el último hay casa construída. La madre pide HIPOTECAR el inmueble rústico hasta por $\text{¢}7.000.00$ con una Institución de Crédito, a fin de pagar saldo pendiente por la suma de $\text{¢}2.000.00$ con la misma Institución, ya que ésta les amenaza con reclamar dicho saldo por la vía ejecutiva.

Extensión del inmueble: 75 Areas 64.30 metros cuadrados, equivalentes a 1 manzana 823 varas cuadradas.

El inmueble urbano está hipotecado con persona particular en $\text{¢}3.000.00$ al uno y medio por ciento mensual. Extensión: 410 mts.², tiene casa construída.

LA SENTENCIA SE DIO FAVORABLE

ANALISIS DE LA HIPOTECA AUTORIZADA EN CASO DE EJECUCION

Art. 606 Inc. 4o. C. de Pr. C., rel. con Art. 635 C. Pr.

- a) - A hipotecar 75 A., 64.30 mts.² en $\text{¢} 7.000.00$
Valúo en caso de remate, suma mutuada:
 2/3 de $\text{¢} 7.000.00$ $\text{¢} 4.666.67$
Pérdida familiar $\text{¢} 2.333.33$
- b) - Crédito con persona particular
 410 mts.² con casa construída, HIPOTECADO en $\text{¢} 3.000.00$
En caso de subasta:
 Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C., rel. con Art. 635 C. Pr.
 2/3 de $\text{¢}3.000.00$ $\text{¢} 2.000.00$
Pérdida familiar $\text{¢} 1.000.00$

Este inmueble está situado en la Colonia América.

NOTA EXPLICATIVA

caso a) :

Si tomamos en cuenta que en San Salvador, la vara cuadrada, por barato que sea su precio, esta no cuesta menos de $\text{¢}5.00$ De lo anterior colijo que la Institución de Crédito ha recibido las siguientes garantías:

- a) - 10.823 vs. ^2 a $\text{¢}5.00$ c/u $\text{¢} 54.115.00$
Crédito concedido $\text{¢} 7.000.00$
Exceso de garantía $\text{¢} 47.115.00$
- b) - VALOR REAL DEL BIEN, APROXIMADO $\text{¢} 54.115.00$
Suma a subastarse en caso de remate:
 Art. 606 Inc. 4o. C. de Pr. C.
 2/3 de suma mutuada = 2/3 de $\text{¢}7.000.00$. $\text{¢} 4.666.67$
Pérdida familiar $\text{¢} 49.448.33$
- c) - En caso de adjudicación: Art. 639 Inc. 1o.
 C. Pr. C.
 Valor real del bien, aproximado $\text{¢} 54,115.00$
 2/3 de $\text{¢}7.000.00$ $\text{¢} 4.666.67$
Pérdida patrimonial $\text{¢} 49.448.33$

CASO B) :

El crédito concedido por la persona particular recibió una garantía de 410 metros cuadrados sobre los cuales hay una casa construída; haré un cálculo aproximado de la garantía que ha recibido el acreedor, así como de la pérdida del deudor en caso de remate o de adjudicación.

- a) - 410 mts.² a $\text{¢}25.00$ c/u aproximadamente... $\text{¢} 10.250.00$
 Valor aproximado de casa construída $\text{¢} 7.000.00$
 Valor de la garantía $\text{¢} 17.250.00$
 Crédito concedido $\text{¢} 3.000.00$
 Exceso de garantía $\text{¢} 14.250.00$

b) - VALOR REAL DEL BIEN HIPOTECADO	¢ 17.250.00
<u>Suma a subastarse en caso de remate:</u>	
Art. 606 Inc. 4o. C. de Pr. C.	
2/3 de suma mutuada = 2/3 de ¢3.000.00	¢ 2.000.00
Pérdida familiar en caso de subasta	<u>¢ 15.250.00</u>
c) - En caso de adjudicación, Art. 639 Inc. 1o.	
C. Pr. C.	
Valor del bien, aproximado	¢ 17.250.00
Adjudicación al acreedor	
2/3 de ¢3.000.00	¢ 2.000.00
	<u>¢ 15.250.00</u>

En ambos casos encontramos que los acreedores recibieron una garantía superior en cinco veces al valor del crédito concedido.

La sentencia en el caso " a " fué favorable

- 3)-Este caso reviste la siguiente importancia: la petición la hace la madre de una menor legítima, de 19 años de edad, quien tiene la representación legal. La menor, a base de su trabajo ha formado su peculio profesional de más de ¢15.000.00, en efectivo; ella devenga un salario de ¢500.00 mensuales; de su peculio profesional ha tomado ¢15.000.00 y los ha entregado como prima a una empresa constructora de viviendas, a fin de adquirir una casa en la zona de la " Colonia Miramonte ". La empresa constructora le ha hecho tradición y entrega de la casa vendida; pero es necesario gravar con primera hipoteca el bien referido, a fin de responder por el saldo pendiente que asciende a ¢20.800.00.

Una Institución Bancaria ha ofrecido conceder el crédito en caso de ser favorable la sentencia, por la cual se faculte a la madre que grave con primera hipoteca el bien propiedad de la menor, a favor de la institución bancaria que ha hecho el ofrecimiento formal de conceder el crédito. El valor de la cuota a pagar por el crédito a la Institución Bancaria se deducirá del sueldo de la menor.

LA SENTENCIA FUE FAVORABLE

La casa propiedad de la menor tiene un valor real de ¢35.800.00

ANALISIS DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO AUTORIZADO EN CASO DE EJECUCION

Nos presenta dos situaciones:

1a.) Crédito concedido	¢ 20.800.00
<u>Suma a subastarse el bien en caso de remate:</u>	
Valúo convencional ¢ 20.800.00, de conformidad	
al Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.	
<u>Aplicación Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.</u>	
2/3 de ¢ 20.800.00	¢ 13.866.67
Pérdida patrimonial de la menor	<u>¢ 6.933.33</u>
2a.) VALOR REAL DEL BIEN	¢ 35.800.00
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.	¢ 13.866.67
Pérdida real de la menor	<u>¢ 21.933.33</u>

Nuestro Código Civil y Procesal Civil hacen referencia al PECULIO PROFESIONAL O INDUSTRIAL en las siguientes disposiciones legales: 255 Inc. 3o. y lo especifica en el No. 1o. del Inc. 2o. del mismo Art. 265, 266 y 267 del C.C.; 16 Inc. 1o. No. 2o. del C. Pr. C.

De lo preceptuado por el Art. 255 Inc. 3o. y No. 1o. del Inc. 2o. de dicha disposición digo que PECULIO PROFESIONAL O INDUSTRIAL de un hijo es: el formado por los bienes adquiridos por el hijo en el ejercicio de todo empleo, de toda profesión liberal, de toda industria, de todo oficio.

- 4) - Los padres piden hipotecar solar urbano en el cual se encuentra construída una casa, siendo esta la vivienda de la familia. Ubicación del bien: a 600 metros del nuevo Mercado Central de San Salvador. Motivos: aumentar capital de operaciones de negocio familiar. No se da extensión del bien.

LA SENTENCIA SE DIO FAVORABLE; límite de gravamen ₡5.000.00

a) - ANÁLISIS DE LA HIPOTECA AUTORIZADA EN CASO DE EJECUCION .

A hipotecar en	₡ 5.000.00
VALUO EN CASO DE REMATE: suma mutuada,	
Art. 606 inc. 4o. C.Pr.C., 2/3 de ₡5.000.00	₡ 3.333.34
Pérdida patrimonial de los menores	<u>₡ 1.666.66</u>

b) - Análisis de conformidad al valor real, aproximado

Valor real del bien, aproximado	₡ 30.000.00
Valúo en caso de remate: Art. 606, Inc.	
4o. Pr.	₡ 5.000.00
Pérdida de conformidad al valúo	<u>₡ 25.000.00</u>

c) - Valor Real del bien, aproximado

Base del remate, Art. 606 inc. 4o. final Pr.	₡ 30.000.00
2/3 de ₡5.000.00	₡ 3.333.34
Pérdida de los menores en caso de subasta	<u>₡ 26.666.66</u>

1 9 7 2

- 1) - El padre de un menor, 15 años de edad pide autorización para venderle al Gobierno de El Salvador el derecho que el referido menor tiene conjuntamente, con dos hermanos mayores y el padre, sobre un solar urbano de 45 mts.², equivalentes a 64.39 varas², dado que interrumpe el paso de una arteria de circunvalación de la Capital, en el bien referido se encuentra construída una casa de bahareque.

El valúo del inmueble lo realizó la Dirección General de Presupuesto.

Valúo:

Extensión terreno: 45 mts. ² = 64.39 vs. 2 a ₡20.00 c/v ²	₡ 1.257.80
Construcción: casa bahareque, 45 mts ² ₡50.00 c/u	<u>₡ 2.250.00</u>
Total	<u>₡ 3,537.80</u>

Sentencia favorable.

No hubo subasta, la venta de todos los derechos la hicieron extrajudicialmente al Ministerio de Obras Públicas.

ANÁLISIS DE LA SITUACION EN CASO DE HABERSE SUBASTADO EL DERECHO DEL MENOR .

a) - Derecho del menor

1/4 de ₡3.537.80	₡ 884.45
A subastarse: Art. 635 Pr. rel. con 817 inc. Io. Pr.	
2/3 de ₡884.45	₡ 589.64
Pérdida del menor	<u>₡ 294.81</u>

- 2) - La madre pide vender derecho de un menor, consistente en 1/4 de 1/2 de 174.37 mts.², en el solar hay casa construída; el menor, la madre y dos hermanos mayores son propietarios conjuntamente. Todo el bien costó, originalmente ₡3.500.00.

La venta la pide por ser imposible que puedan vivir dos familiar en el mismo bien; dado que la otra mitad le corresponde a otra persona, quien vive en el mismo bien con su familia.

Sentencia favorable.

ANALISIS DE LA VENTA .

Valúo derecho	¢ 3.000.00
Venta en Pública Subasta: Art. 635 Pr. 2/3 de ¢3.000.00	¢ 2.000.00
Pérdida del menor	<u>¢ 1.000.00</u>

Sólo hubo un postor , y fue la persona propietaria de la otra mitad del bien; ésta había comprado los derechos de la madre y de los hermanos mayores.

- 3) - Se pide vender derecho de un menor, consistente en 1/2 de 177.05 mts.², solar en el que está construída una casa, y que le fué adjudicada a la madre conjuntamente con su hijo por el I.V.U. en ¢10.594.00.

Razones para vender el derecho: para mejorar las condiciones de crianza y establecimiento, con el producto, comprar casa en otro sitio. La madre vendió su derecho.

SENTENCIA FAVORABLE.ANALISIS DE LA VENTA:

Valúo derecho del menor	¢ 9.108.21
Venta en pública subasta: Art. 635 Pr. 2/3 de ¢9.108.21	¢ 6.072.14
Pérdida del menor	<u>¢ 3.036.07</u>

Sólo hubo un postor , la misma persona que compró el derecho de la madre.

- 4) - La madre de dos menores pide, por medio de apoderado, autorización para vender los derechos de éstos, consistentes en 1/5 a c/u sobre 168 mts.²; los menores, conjuntamente con la madre y dos hermanos mayores son propietarios del bien. Razones para pedir la venta: por no tener recursos para poder educarlos y alimentarlos por lo que se ha llenado de deudas; con el producto atender las necesidades de éstos.

SENTENCIA FAVORABLE.ANALISIS DE LA VENTA EFECTUADA :

Valúo derechos de menores	¢ 480.00
1/5 c/u s/ 168 mts. ²	
Venta en pública subasta: Art. 635 Pr. 2/3 de ¢480.00	¢ 320.00
Pérdida de los menores	<u>¢ 160.00</u>

La pérdida es mayor si tomamos en cuenta los honorarios del apoderado. La madre y los hermanos mayores también vendieron sus derechos.

A Ñ O D E 1 9 7 3

- 1) - La madre pide autorización para vender los derechos de 4 hijos sobre un solar de naturaleza urbana, en el cual se encuentra construída una casa; siendo éste el único bien que poseen y en el cual habitan.

Edad de los menores: 20, 19, 17 y 12 años de edad

Extensión del bien: 1 Area 87.36 mts.² con casa construída en éste.

Razones para pedir la venta: por ser muy pobres y carecer de rentas para poder educarlos y alimentarlos.

LA SENTENCIA AUTORIZO LA VENTA .

Se cumplió con el trámite indicado en el Art. 817 C.Pr.C.

ANALISIS DE LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA REALIZADA .

Situaciones que se presentaron:

a) - Valúo dado al bien por peritos	¢ 3.000.00
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C. 2/3 de	
¢3.000.00	¢ 2.000.00
Pérdida patrimonial de los menores	¢ 1.000.00

La anterior es la apreciación personal a la venta realizada, de conformidad a **las disposiciones** legales correspondientes, Arts. 817 y 635 Inc.lo.C.Pr.C.

D I L I G E N C I A S D E L T R I B U N A L .

b) - Valúo dado al bien por peritos	¢ 3.000.00
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. lo.C.Pr.C. .	
2/3 de ¢3.000.00	¢ 2.400.00
Pérdida patrimonial de los menores	¢ 600.00
c) - Valúo dado al bien por peritos	¢ 3.000.00
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.	
Aplicaron 2/3 sobre ¢2.400.00	¢ 1.600.00
Pérdida patrimonial de los menores	¢ 1.400.00
S e subastó en ¢1.400.00.	

NOTA EXPLICATIVA DE LAS TRES SITUACIONES:

- a) - Es la correcta de conformidad al texto del Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.
- b) - Sería la posición justa si en nuestra legislación se aplicara en forma extensiva el texto del Art. 817 Inc. lo. C.Pr.C., fundamentalmente en la parte final de este Inc. cuando dice: "NO PUDIENDO EFECTUAR LA VENTA POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL JUSTIPRECIO DE LOS BIENES." Digo que sería la posición correcta, porque de la parte final del inciso antes citado considero que se deduce lo siguiente: una facultad que la ley da al Juez, de no vender los bienes de los incapaces por menos de las dos terceras partes del avalúo dado al bien o bienes por los peritos. Pero en ningún momento, creo, el legislador le prohíbe al Juez fijar como base para el remate, una cantidad mayor a las dos terceras partes del justiprecio dado al bien o bienes.
- c) - En esta tercera situación, estimo, se produjo un error judicial, porque indebidamente se aplicó, por segunda vez, el texto del Art. 635 Inc. lo. del C. de Pr.C. Digo error, porque se calcularon, nuevamente, las 2/3 partes sobre la suma que ya se había indicado era la base de las posturas.

Valúo del bien

En el cartel en que se señala día y hora para el remate y a la vez se indica la base sobre la que se admitirán las posturas.

Base del remate:

2/3 de ¢2.400.00

¢ 1.600.00
Esta falla se hubiese evitado, si el Agente Auxiliar del Procurador de Pobres, en el fiel cometido de su atribución, de conformidad al Art. 95 Inc. lo., literal " e " de la L.O. del M.P., hubiera leído, detenidamente, las diligencias y al notar el error a que me refiero, interponer ante el Señor Juez la petición, que en el estricto cumplimiento de su cometido, debió presentar; a fin de evitar el daño que se ocasionó con la aplicación equivocada de la disposición antes citada del C. de Pr.C., y cuya consecuencia fue, lamentablemente, una mayor pérdida para los menores y un beneficio extralegal del comprador.

El Texto del Art. 95, Inc. lo. de la L.O. del M.P. se lee:

" " Todo Juez, Tribunal, o Funcionario avisará al Procurador General de Pobres o al Fiscal General de la República, en su caso, de los juicios o procedimientos civiles, comerciales, criminales o administrativos ya iniciados o que se iniciaren, en los casos siguientes:

e) - De los que en general interesen a personas que hayan de ser representadas por otra, por no tener capacidad legal para comparecer en juicio o que de alguna manera afecten el interés público. " "

- 2) - El padre pide autorización para hipotecar derecho de un menor del cual éste es propietario conjuntamente con 3 hermanos mayores de edad, correspondiéndole al padre el usufructo. Extensión del bien 274.50 metros cuadrados, en este se encuentra construída una casa, en la que habitan el padre junto con sus hijos, el inmueble referido está situado en la Colonia "El Bosque" y fué comprado en ¢18.000.00.

Se hipotecaron los derechos de todos incluyendo el derecho de usufructo del padre, suma a hipotecar ¢10.000.00, destino del dinero: para efectuar reparaciones en el mismo bien.

Area construída 48.42 mts.²

SENTENCIA FAVORABLE.

ANALISIS EN CASO DE EJECUCION:

a) - Crédito	¢ 10.000.00
Base del remate: Art. 606 Inc. 4o. Pr., rel. con 635 Pr.	
2/3 de ¢10.000.00	¢ 6.666.67
Pérdida familiar	<u>¢ 3.333.33</u>
b) - <u>Valor del Bien</u>	
Suma a subastarse: Art. 606 inc. 4o. Pr. rel. con 635 Pr.	¢ 18.000.00
2/3 de ¢10.000.00	¢ 6.666.67
Pérdida	<u>¢ 11.333.33</u>
c) - <u>Valor del bien</u>	¢ 18.000.00
Inversión	¢ 10.000.00
Valor real	¢ 28.000.00
Suma a subastarse: Art. 606 Inc. 4o. Pr. rel. con Art. 635 Pr.	¢ 6.666.67
Pérdida familiar	<u>¢ 21.333.33</u>
d) - Derecho del menor	¢ 4.500.00
1/4 de ¢18.000.00	
Suma a subastársele en caso de ejecución	
2/3 de 1/4 de ¢6.666.67	¢ 1.111.12
Pérdida del menor	<u>¢ 3.388.88</u>
e) - Derecho del menor	¢ 4.500.00
1/4 de ¢18.000.00	
Inversión del menor:	
1/4 de ¢10.000.00	¢ 2.500.00
Valor real derecho del menor	¢ 7.000.00
<u>Suma a subastársele en caso ejecución:</u>	
Art. 606 Inc. 4o. Pr. rel. con Art. 635 Pr.	
2/3 de 1/4 de ¢6.666.67	¢ 1.111.12
Pérdida del menor en caso de subasta	<u>¢ 5.888.88</u>

- 3) - El padre pide autorización para hipotecar derechos de dos hijos menores, 19 y 12 años respectivamente.

Derecho de cada menor 1/7 sobre terreno urbano y construcción situado en Colonia Centro América.

Extensión del bien: 440.58 mts.² en este se encuentra construída una casa tipo residencial.

Se pide la autorización para hipotecar conjuntamente los derechos del grupo familiar, a favor de una institución bancaria que les ha concedido un crédito por ₡40.000.00; destino del crédito comprar solar y construir casa que será propiedad de los menores.

SENTENCIA FAVORABLE .

ANALISIS EN CASO DE EJECUCION:

a) - Crédito concedido	₡ 40.000.00
Subasta: Art. 606 inc. 4o. rel. con Art. 635 Pr.	
2/3 de ₡40.000.00	₡ 26.666.67
Pérdida familiar	₡ 13.333.33
b) - Valor del inmueble a hipotecarse	₡ 36.602.94
Suma a subastarse, Art. 606 inc. 4o. Pr. rel. con Art. 635 Pr.	
2/3 de ₡40.000.00	₡ 26.666.67
Pérdida familiar	₡ 9.936.27
c) - Valor del bien	₡ 36.602.94
Adquisición nuevo bien	₡ 40.000.00
Total inmuebles.....	₡ 76.602.94
<u>En caso de ejecución:</u>	
Ambos bienes serían embargados y sacados a subasta, dándose el siguiente resultado.	
<u>Suma a subastarse</u>	
Art. 606 inc. 4o. Pr. rel. con Art. 635 Pr.	
2/3 de ₡40.000.00	₡ 26.666.67
Pérdida familiar	₡ 49.936.27

- 4) - El esposo de una menor de 17 años pide, en su calidad de representante legal de ésta, Art. 370 C, se le autorice a hipotecar un bien de la referida menor, consistente en 150.5 manzanas; las razones que se expusieron fueron que era necesario obtener un crédito a fin de poder pagar impuestos sucesorales; dado que el Fiscal de Hacienda había presentado la demanda ejecutiva correspondiente, exigiendo el pago de ₡29.237.20 a que ascendían los impuestos reclamados.

• En la partición el derecho de la menor se valió en ₡69.475.00.

Se le dió curso a la diligencias y en resolución se ordenó dar el aviso al Procurador de Pobres; el Agente Auxiliar se presentó despues de examinados los testigos.

El inmueble se encuentra situado sobre la carretera Troncal del Norte, en una importante zona agrícola.

El pago de los impuestos fue hecho por un pariente del esposo de la menor, habiéndose producido una subrogación, Art. 1480 No. 5C., tal como consta en autos.

La sentencia se dió favorablemente.

Hemos de tomar muy en cuenta, que el precio por manzana en la zona en que está situado el inmueble de la menor es de ₡1.000.00 c/u o más; de lo expuesto tenemos que el valor real del bien es de ₡150.500.00, aproximadamente.

ANALISIS EN CASO DE EJECUCION

a) Crédito	¢ 29.237.20
Aplicacion del Art. 635 Pr. en caso de subasta	
2/3 de ¢29.237.20	<u>¢ 19.491.47</u>
Pérdida	<u>¢ 9.745.73</u>

La pérdida equivale al saldo que la menor quedaría debiendo, a lo que se le agrega las costas e intereses.

b) Valor del inmueble, según escritura pública	¢ 69.475.00
Aplicación Art. 635 Pr. para efectos de subasta	
2/3 de ¢29.237.20	<u>¢ 19.491.47</u>
Pérdida	<u>¢ 49.983.53</u>

c) Valor real del inmueble	¢150.500.00 ó +
150.5 mz. a ¢1.000.00 c/u, o más.	
Aplicación del Art. 635 Pr. para efectos de subasta	
2/3 de ¢29.237.20	<u>¢ 19.491.47</u>
Pérdida de la menor	<u>¢131.008.53</u>

Notenemos que la pérdida económica de la menor es grande; pero también es grande la pérdida material que sufriría, dado que le serían subastadas las 150.5 manzanas, de conformidad al Art. 635 Pr.

En nuestra ley no existe la posibilidad de poder segregar una parte, con cuyo valor se podría cubrir la deuda, intereses y costas; no existiendo esta posibilidad, la subasta se realiza por la totalidad del bien o bienes embargados.

Del dominio público es el hecho de que la propiedad en nuestro País tiene una plus valía muy significativa, la cual aumenta progresivamente, como consecuencia de la inversión que el Estado realiza en obras de infraestructura.

El ejemplo planteado produce la siguiente hipótesis: si tomamos en cuenta que al arrendar 100 manzanas del inmueble citado, a un precio mínimo de ¢150.00 cada una, se hubiese producido una renta de ¢15.000.00 anualmente. De lo expuesto tenemos que en 3 años se hubiesen producido ingresos de ¢45.000.00, aproximadamente, suma suficiente para cubrir la obligación reclamada y sus anexos; quedando la fuente generativa de ingresos intacta.

EJEMPLOS DE DILIGENCIAS DE UTILIDAD O NECESIDAD, PARA VENDER O GRAVAR
INMUEBLES DE INCAPACES, PROMOVIDAS EN EL JUZGADO DE LO CIVIL DE ZACATECOLUCA.

Año y caso.	Clase del Bien.		S U P E R F I C I E D E L				I N M U E B L E .	
	Urbano.	Rústico.	Mzs.	Has.	Areas.	Cas.	Metros Cuadrados.	Varas Cuadradas.
<u>1 9 6 0</u>								
1	"	-	-	-	-	-	480	-
-	"	"	-	-	88	-	-	-
-	"	"	-	1	-	-	-	-
-	"	"	-	-	18	-	-	-
-	"	"	4 1/2	3	15	-	-	-
-	"	"	-	-	98	-	-	-
-	"	"	-	-	70	-	-	-
-	"	"	-	-	127	-	-	-
-	"	"	-	-	63	-	-	-
-	"	"	-	-	135	-	-	-
-	"	"	-	2	1	64	-	-
-	"	"	9	-	41	87	36	-
-	"	"	3	-	210	-	-	-
-	"	"	-	-	-	-	256	-
-	"	"	-	-	613	-	-	-
-	"	"	-	-	140	-	-	-
<u>1 9 6 1</u>								
1	"	-	-	-	-	-	-	950.
-	"	"	54	-	3.780	-	-	-
-	"	"	15	-	1.050	-	-	-
-	"	"	8	-	560	-	-	-
-	"	"	44	30	80	-	-	-
-	"	"	-	22	45	-	-	-
-	"	"	16	-	1.120	-	-	-
-	"	"	-	-	-	-	-	-

A ñ o y C a s o .	Clase del Bien .		S U P E R F I C I E				D E L I N M U E B L E .	
	Urbano.	Rústico .	Mzs.	Has.	Areas.	Cas.	Metros Cuadrados.	Varas Cuadradas.

1962

1	"	-	-	-	-	-	415	-
2	"	-	-	-	-	-	282	-

1963

1	-	"	-	9	80	-	-	-
	-	"	-	-	-	-	-	-
	-	"	-	-	11	-	35	-
	-	"	-	-	33	-	-	-
2	-	"	12	-	840	-	-	-
3	"	s e r v i d u m b r e	-	-	-	-	-	-
	-	"	-	-	-	-	300	-

1964

1	"	-	-	-	-	-	282	-
2	-	"	-	-	79	49	-	-

1965

1	-	"	-	-	40	-	-	-
---	---	---	---	---	----	---	---	---

1966

1	-	"	-	8	8	62	-	-
---	---	---	---	---	---	----	---	---

1970

1	"	-	-	-	66	-	30	-
2	-	"	-	5	60	-	-	-

Año		I N M U E B L E S.						
y	comprado en.	Valúo	Valúo	Valúo	A hipotecar	A subastar	S U B A S T A D O.	
C a s o.		Pericial.	T o t a l.	derechos.	en.	en.		
<u>1960</u>								
1	a	∅	∅	∅	∅	∅	∅	
	b	"	"	"	"	"	"	
	c	"	"	"	"	"	"	
	ch	"	"	"	"	"	"	
	d	"	"	"	"	"	"	
	e	"	"	"	"	"	"	
	f	"	"	"	"	"	"	
	g	"	"	"	"	"	"	
	h	"	"	"	"	"	"	
	i	"	"	"	"	"	"	
	j	"	"	"	"	"	"	
	k	"	"	"	"	"	"	
	l	"	"	"	"	"	"	
	ll	"	"	"	"	"	"	
	m	"	"	"	"	"	"	
	n	"	"	"	"	"	"	
			36.525.99	12.175.33		8.116.89		
<u>1961</u>								
1	a	1.500.00	-.-	-.-	5.000.00	2.666.67	-.-	
<u>1962</u>								
1	"	1.000.00	1.500.00	-.-	-.-	1.000.00	1.000.00	
2	"	2.000.00	-.-	-.-	3.000.00	2.000.00	-.-	

Año y Caso.	comprado en .	I N M U E B L E S.			A hipotecar en.	A subastar en.	S U B A S T A D O.
		Valúo Pericial.	Valúo Total.	Valúo derechos.			
<u>1963</u>							
1	¢ 4,000.00	¢ --	¢ --	¢ --	¢ --	¢ --	¢ --
	" --	" --	" --	" --	" --	" --	" --
	" 500.00	" --	" --	" --	" --	" --	" --
	" 1,000.00	" --	" --	" --	" --	" --	" --
2	" --	" 4,550.00	" --	" --	" --	" --	" --
	" --	" 2,200.00	" 6,750.00	" 6,750.00	" --	" 4,500.00	" 4,500.00
3	" 12,000.00	" --	" 21,000.00	" 21,000.00	" --	" 14,000.00	" 14,000.00
<u>1964</u>							
1	" 2,000.00	" --	" 12,000.00	" 12,000.00	" --	" 8,000.00	" --
2	" --	" --	" 1,800.00	" 1,200.00	" --	" 1,200.00	" 1,200.00
<u>1965</u>							
1	" 300.00	" --	" 1,500.00	" 1,200.00	" --	" 800.00	" 3,025.00
<u>1966</u>							
1	" --	" --	" 7,440.00	" 4,960.00	" --	" 3,306.66	" 3,306.66
<u>1970</u>							
1	" --	" --	" --	" --	" 400.00	" 266.67	" --
2	" --	" --	" 6,000.00	" 4,500.00	" --	" 3,000.00	" 3,000.00

ANALISIS PORMENORIZADO DE VENTAS EN PUBLICA SUBASTA DE INMUEBLES
DE INCAPACES, EFECTUADAS EN EL JUZGADO DE LO CIVIL DE ZACATECOLUCA,
DE CONFORMIDAD A CUADROS DE PAGINAS NUMERO 120 a 123 .-

PERIODO: 1960 1970 .

AÑO: 1960

No. de Caso

- 1) - La madre de un menor de 11 años de edad, pide, por medio de apoderado, autorización para vender los derechos del menor, equivalentes a 1/3 del haber sucesoral, compuesto de inmuebles rústicos y uno urbano; en los rústicos se encuentran varios cultivados de café con capacidad productiva. RAZON BASICA DADA AL JUEZ: por no poder atenderlos. Unicamente presentaron solicitud, no lo impulsaron hasta la sentencia.

ANALISIS EN CASO DE HABERSE AUTORIZADO LA VENTA:

Valúo derechos del menor	¢ 12.175.33
Base del remate, Art. 635 Inc. lo. C. Pr. C.	
2/3 de ¢12.175.33	¢ <u>8.116.89</u>
Pérdida patrimonial del menor si se hubiesen subastado los bienes	¢ <u>4.058.44</u>

AÑO: 1961

- 1) - La madre de un menor pide se le autorice hipotecar el derecho de éste, conjuntamente con sus hermanos mayores los derechos que tienen sobre un solar urbano con casa construída, situado a 300 metros del centro comercial de Zacatecoluca. Total de la hipoteca CINCO MIL COLONES.

RAZONES EXPUESTAS: atender gastos de alimentanci3n y educaci3n del menor, en plantel educativo fuera de Zacatecoluca, asi como gastos de atenci3n de inmuebles rústicos propiedad del menor y sus hermanos mayores.
La sentencia fue favorable.

Hipoteca	¢ 5.000.00.
Base del remate en caso de ejecuci3n:	
Art. 635 Inc. lo. C. Pr. C., 2/3 de ¢5.000.00"	2.666.67
Pérdida familiar en caso de remate	¢ <u>2.333.33</u>

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR REAL DEL BIEN HIPOTECADO

a) - Valor real del bien	¢ 15.000.00
Valúo convencional Art. 606 Inc. 4.Pr.	¢ 5.000.00.
Pérdida familiar con relaci3n al cré- dito obtenido	¢ <u>10.000.00</u>
b) - Valor real del bien	¢ 15.000.00
Base del remate en caso de ejecuci3n:	
Art. 635 Inc. lo. C. Pr. C., 2/3 de ¢5.000.00	¢ 2.666.67
Pérdida familiar en caso de remate ..	¢ <u>12.333.33</u>

El valor real del bien lo relacion3 la madre en su petici3n al Juez, siendo el que constaba en declaraci3n de impuesto sobre la renta.

Tómese muy en cuenta los demás inmuebles que se relacionan en el cuadro de fojas 120 , y sobre los cuales el acreedor podrá perseguir el saldo que no se alcanza a cubrir con el valor que se obtendría en caso de ser subastado. Podemos notar la enorme desproporción que se da entre el valor de la garantía y el valor de la suma mutuada; y algo más, la ventaja que le plantea al acreedor de perseguir otros bienes para pagarse el saldo que no se cubre con el valor de la subasta.

A Ñ O: 1 9 6 2

- 1) - La madre pide autorización para vender un solar urbano con casa construída, situado contiguo a la Alcaldía de San Rafael Obrajuelo; era el único bien que poseía la menor. Razones expuestas: poder atender los gastos de educación de la menor, a nivel de Plan Básico, poner una tienda, porque únicamente ocasiona gastos e impuestos, y por ser muy baja la renta que produce. El abuelo de la menor hizo venta del inmueble relacionado a favor de ésta en 1951 por ₡1.000.00. SENTENCIA FAVORABLE.

Valúo del bien	₡ 1.500.00
Base del remate: Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C.	
2/3 de ₡1.500.00	₡ 1.000.00
Pérdida patrimonial de la menor	<u>₡ 500.00</u>

Sólo hubo un postor; el valor en que se subastó el bien lo entregó a la madre de la menor, tal como consta en escrito firmado por dicha señora y en el que pide se tenga por oblada la suma y por aprobado el remate.

- 2) - La madre pide autorización para hipotecar solar urbano y casa construída en este, el cual es propiedad de dos menores de 15 y 9 años de edad. El bien les fue donado a los menores por su padre y en él residen junto con su madre. La sentencia autorizó hipotecar el bien en ₡3.000.00.

ANALISIS EN CASO DE EJECUCION

Suma mutuada	₡ 3.000.00
Base del remate: Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.:	
2/3 de ₡3.000.00	₡ 2.000.00
Pérdida patrimonial de los menores ...	<u>₡ 1.000.00</u>

El bien tiene un valor real de ₡12.000.00 y se encuentra próximo al centro comercial de Zacatecoluca.

ANALISIS DE CONFORMIDAD AL VALOR DEL BIEN HIPOTECADO:

Valor real del bien	₡ 12.000.00
Base del remate en caso de ejecución: Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C., relacionado con Art. 635 Pr.	
2/3 de ₡3.000.00	₡ 2.000.00
Pérdida patrimonial en caso de remate	<u>₡ 10.000.00</u>

AÑO: 1963

- 1) - El padre de dos menores de edad, de 19 y 17 años respectivamente, pide autorización para vender los derechos correspondientes a cada menor, un cuarto para cada uno, sobre los inmuebles relacionados en el cuadro de fojas 121 - , por ser éstos rurales y no poder atenderlos, y a la vez poder pagar obligaciones adquiridas para mantener negocio del cual se han sacado los gastos de mantención y educación de los menores, así como para responder por las mismas circunstancias de los hermanos mayores. La sentencia fue favorable y no se siguió adelante con los trámites de la subasta; tal como lo estatuye el Artículo 817 del C. Pr. C. Los inmuebles relacionados están situados en la zona costera, cuyas tierras son de gran rendimiento agrícola.
- 2) - El tutor de dos menores de edad, de 20 y 18 años, respectivamente, pide vender los derechos de los menores, consistentes en: $1/5$ más $1/2$ de $1/5$ a cada uno, los cuales heredaron de la madre. RAZONES: poder pagar impuestos sucesorales; honorarios de abogado que ha tramitado diligencias de: aceptación de herencia, nombramiento de tutor, de utilidad y necesidad; y también por no poderlos trabajar y así poder comprar en otro lugar. LA SENTENCIA AUTORIZO LA VENTA:

Valúo derechos menores ₡6.750, cada uno.

Cuando todo estaba listo para la venta en pública subasta llegó a su mayoría de edad uno de los menores; esto motivó se suspendiera la venta en pública subasta, y el Juez en un nuevo auto ordenó la venta, únicamente de los derechos del menor que quedó.

Valúo de derecho del menor	₡ 6.750.00
Base del remate: Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.	
2/3 de ₡6.750.00, rematados en	₡ 4.500.00
Pérdida patrimonial del menor	₡ 2.250.00

- 3) - La madre pide vender los derechos de cinco menores sobre solar urbano en el cual se encuentra construída una casa, situado a 300 metros del centro comercial de Zacatecoluca. Edad de los menores: 15, 13, 10, 7, y 6 años de edad respectivamente. El bien se compró en ₡12.000.00 en el año de 1955. Monto del capital sucesoral dejado por el padre a favor de los menores: ₡82.500.00

Razones expuestas al Juez:

Para pagar impuestos sucesorales, honorarios de abogado y dos legados de dinero; los que hacen un total de ₡9.275.93.

La sentencia autorizó la venta. En su oportunidad se declaró ejecutoriada. Se ordenó proceder a la venta en pública subasta. El inmueble se valúo por peritos de profesión: carpintero, y zapatero en ₡21.000.00

VALUO DEL BIEN	₡ 21.000.00
Base del remate: Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.	
2/3 de ₡21.000.00	₡ 14.000.00
Pérdida patrimonial de los menores	₡ 7.000.00

El día y hora señalados para el remate no hubo postores, ante esta situación se procedió a señalar nuevo día y hora, tal como lo establece el Artículo 638 C. Pr. C.. A este nuevo señalamiento se presentaron dos personas haciendo la postura conjuntamente por la base señalada para el remate, es decir, ₡14.000.00; no hubo otros postores.

Opinión personal: en este caso lo más conveniente hubiese sido hipotecar el bien, a fin de mantener intacto el haber patrimonial de los menores y así garantizarles su subsistencia dentro de un mínimo grado de comodidad al llegar a su mayoría de edad.

El valor real del bien es de aproximadamente ₡ 30.000.00.
Esto tomando en cuenta que un bien próximo a un centro comercial jamás pierde valor; sino que tiende a aumentarlo de conformidad a la plusvalía que cobra progresivamente.

Suma en que se subastó, de conformidad al Art. 635 Inc. 1o. C. Pr. C. ₡ 14.000.00.
Pérdida real de los menores en su patrimonio ₡ 16.000.00

AÑO: 1964

- 1) - La madre de dos menores, de 16 y 14 años de edad, pide autorización para vender un solar urbano en el que se encuentra construída una casa. En este inmueble residen la madre y los hijos referidos.

RAZONES EXPUESTAS AL JUEZ: evitar que sea subastado, ya que sobre este existe un gravámen hipotecario por ₡2.000.00 y no desea que sea subastado en las dos terceras partes de la suma mutuada.

En el caso planteado tenemos tres situaciones:

- a) - Gravamen hipotecario ₡ 2.000.00
Base del remate, Art. 606 Inc. 4o.C.Pr.C.
relacionado con Art. 635
C.Pr.C.
2/3 de ₡2.000.00 ₡ 1.333.34
Pérdida patrimonial de los menores ₡ 666.66
- b) - Valúo del bien ₡ 12.000.00
Es el mismo inmueble relacionado en caso
No. 2 de 1962 de página 121, fué valuado en
₡12.000.00
Suma a subastarse, Art. 606 Inc. 4o. C.Pr.C.
relacionado con Art. 635
C.Pr.C.
2/3 de ₡2.000.00 ₡ 1.333.34
Pérdida patrimonial de los menores ₡ 10.666.66

Son las situaciones que se hubiesen planteado al haber sido ejecutados por el acreedor.

- c) - VENTA POR UTILIDAD O NECESIDAD SOLICITADA:

Valúo dado por peritos al bien ₡ 12.000.00.
Base del remate, Art. 635 Inc. 1o.C.Pr.C.
2/3 de ₡12.000.00 ₡ 8.000.00
Pérdida patrimonial de los menores ₡ 4.000.00

La sentencia en este caso fue favorable, no se llevó a cabo la venta, pero se hace el análisis en caso de haberse efectuado esta.

- 2) - La madre pide por medio de apoderado, vender los derechos de tres menores de edad, cuyas edades son: 19, 16 y 13 años, consistentes en un séptimo a cada menor del inmueble detallado en cuadro de página 121 - el cual forma parte de otro de mayor extensión. " El inmueble está cultivado de café cosechero y de plátio con regular estado de conservación", dijeron los peritos nombrados; y valuaron los derechos de los menores en ₡1.800.00.

RAZONES PARA PEDIR LA VENTA: por no poderlo atender.

La sentencia se dió favorable a la petición presentada.

Se ordenó la venta en pública subasta de conformidad al Art. 817 C. Pr. C.

VALUO DERECHOS DE MENORES	₡ 1.800.00	
Base del remate: Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.,		
2/3 de ₡1.800.00	₡ 1.200.00	rematados
Pérdida patrimonial de los menores	₡ 600.00	

Solamente hubo un postor.

El valor de la subasta lo recibió la madre directamente y presentó escrito al Juez, pidiéndole tuviera por oblada la suma y aprobara el remate; lo que se resolvió en la forma pedida por la madre.

Extensión del inmueble total: 5 Ha, 56 A y 49 Ca. = 7 Mzs., 66 A, sobre el cual están los derechos de: la madre y tres hermanos mayores, quienes vendieron sus derechos en la forma conveniente para ellos.

AÑO : 1965

- 1) - El tutor de los menores, por medio de apoderado, pide vender derechos de menores, cuyas edades son: 17, 16, 14 y 4 años de edad respectivamente, cada uno tiene derecho a 1/5 del inmueble detallado en página 121 .-

RAZONES EXPUESTAS AL JUEZ: " porque no tienen otro recurso económico y no es posible una explotación provechosa ".

El bien referido está situado a orillas de la Carretera del Litoral, a quince minutos de la ciudad de Zacatecoluca.

SENTENCIA FAVORABLE. Se ordenó la venta de conformidad al Art. 817 del C. de Pr. C.

Los peritos valuaron los derechos de los menores en ₡1.200.00.

VALUO DERECHOS	₡ 1.200.00
Base del remate: Art. 635 Inc. lo. C.Pr.C.	
2/3 de ₡1.200.00	₡ 800.00
Pérdida patrimonial de los menores de conformidad a la base del remate	₡ 400.00

La pérdida demostrada es de conformidad al Art. 635 Inc. lo. C. Pr. C.; pero se presentó la siguiente excepción:

VALUO DEL BIEN	₡ 1.200.00
Base del remate: ₡ 800.00;	
Suma ofrecida por el único postor	₡ 3.025.00
U t í l í d a a favor de los menores	₡ 1.825.00

El día y hora señalados para la subasta sólo se presentó un postor. La cantidad ofrecida por el rematario en la subasta la recibió directamente el tutor de los menores y presentó escrito haciendo constar esta circunstancia, en el que también pedía se tuviera por oblada la suma y se aprobara el remate; habiéndose resuelto en la forma pedida.

AÑO : 1966

- 1) - La madre de dos menores pide vender los derechos de éstos, los que consisten en un tercio a cada uno sobre el inmueble relacionado, página 121. Edad de los menores: 3 años y 1 año 10 meses de edad, en su orden.

RAZONES PARA PEDIR LA VENTA: " por no poder atenderlos; con el producto de la venta comprar uno más próximo al lugar donde vive ".

El inmueble se encuentra cultivado, parcialmente, de café; está situado en zona cafetalera.

SENTENCIA FAVORABLE. Se ordenó la venta en pública subasta, tal como lo establece el Artículo 817 C. Pr. C.

Valúo de los derechos de los menores	¢ 4.960.00.	
Suma a subastarse, Art. 635 Inc. 1o. C.Pr.C.		
2/3 de ¢4.960.00	¢ 3.306.66	Subastado
Pérdida patrimonial de los menores	¢ 1.653.34.	

La cantidad ofrecida por el rematario la recibió la madre, directamente del primero; presentó escrito haciendo constar esta circunstancia, pidiendo se apruebe el remate y se tuviera por oblada la suma, lo cual así se resolvió.

El día y hora señalado para la subasta sólo hubo un postor; y éste fue la misma persona que había comprado el tercio que le correspondía a la madre de los menores.

AÑO : 1970

- 1) - El Agente Auxiliar del Procurador de Pobres en representación de la madre de tres menores, siguió diligencias para hipotecar los derechos de éstos sobre inmueble urbano de propiedad de ellos, 1/3 para cada uno; en el inmueble se encuentra construída una casa tipo mediagua, en la cual viven la madre y sus tres hijos.

Inmueble situado a 800 metros del centro comercial de Zacatecoluca.

LA SENTENCIA FUE FAVORABLE. Suma a hipotecar ¢400.00

Destino del crédito para poder efectuar reparaciones en el bien.
ANÁLISIS DEL CRÉDITO OBTENIDO EN CASO DE EJECUCIÓN:

Crédito hipotecario	¢ 400.00.
Base del remate en caso de ejecución:	
Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C., 2/3 de ¢400.00	¢ 266.67.
Pérdida patrimonial de los menores en caso de ser subastado el único bien que poseen..	¢ 133.33.

Opinión personal: en este caso estimo que al haberlo seguido el Agente Auxiliar del Procurador de Pobres lo hizo contrariando el espíritu de los Artículos 93 y 95 letra " e " de la L. O. del M. P.

- 2) - La madre pide autorización para vender derechos de tres hijos menores, edad de éstos: 19, 14 y 13 años de edad, les corresponde 1/4 a cada uno, el cuarto restante le corresponde a un hermano mayor.

RAZONES EXPUESTAS AL JUEZ: que por su condición de mujer sola no lo puede atender, por quedar a larga distancia de la casa, y al no poder atenderlo se está desvalorizando; que necesita dinero para hacer producir los otros terrenos heredados, así como para poder seguir diligencias de partición, y poder educarlos.

LA SENTENCIA FUE FAVORABLE. Se ordenó la venta de conformidad al Artículo 817 C. Pr. C.

Los peritos nombrados valoraron los derechos de los menores en ₡4.500.00

Valúo derechos de menores	₡ 4.500.00	
Base del remate: Art. 635 Inc. lo. C. Pr. C.		
2/3 de ₡4.500.00	₡ 3.000.00	Subastado
Pérdida patrimonial de los menores	<u>₡ 1.500.00</u>	

El día y hora señalado para la venta sólo se presentó un postor, la misma persona que había comprado el derecho del hermano mayor.

La remataria entregó directamente el valor por el que se subastó el bien a la madre de los menores; presentaron escrito conjunto pidiendo se aprobara el remate y se tuviera por oblada la suma; se resolvió en la forma pedida.

CAPITULO IXCONCLUSIONES Y CRITICAS

Siendo que la parte central de este trabajo es la venta en pública subasta de inmuebles de incapaces, las conclusiones y críticas que se hacen se circunscriben en su mayor parte a ésta:

CONCLUSIONES:

- 1a. No existe por parte de nuestros tribunales un minucioso cuidado en la tramitación de estas ventas; dado que, muchas veces, en la tramitación de las Diligencias correspondientes, no se le da estricto cumplimiento a las disposiciones legales contenidas en la Ley Orgánica del Ministerio Público, tales como los Arts. 93 y 95 de dicha ley.
- 2a. Al dar cumplimiento a la ley, en forma estricta, no debe importar el tiempo que haya de utilizarse en su tramitación, siempre y cuando no haya un exceso que llegue a motivar un retraso en pronunciar la sentencia correspondiente, y que pueda redundar en un perjuicio al incapaz.
- 3a. En nuestros tribunales al subastar inmuebles de incapaces, por razones de utilidad o necesidad, se aplica todo el trámite señalado para la venta en pública subasta del juicio ejecutivo. La aplicación de dicho trámite es correcta; pero debería darse la siguiente excepción: al señalarse la base del remate no debe de hacerse ninguna disminución al valúo dado al bien o bienes para admitir posturas; es decir, no debe aplicarse el Art. 635 Pr., primera parte, cuando dice: " No se admitirán posturas por menos de las dos terceras partes del valúo ", sino que de conformidad al Art. 817 inc. 1o., parte final, Pr., el Juez debería de señalar que se admitirán posturas tomando como base el valúo de los inmuebles, sin hacer ninguna disminución; o la cantidad que su ilustrado criterio estime conveniente, ya que el artículo ultimamente referido le permite cierta potestad para hacerlo.
- 4a. Al subastarse los bienes de los deudores morosos por las dos terceras partes del valúo, o por el saldo más un tercio de éste, se produce un daño a la economía nacional, dado que por sumas irrisorias, a veces, se subastan valiosas propiedades.

5a. La institucionalización que se ha dado en nuestro País de las siguientes cláusulas contractuales:

- a) - La no admisibilidad de la apelación del decreto de embargo, sentencia de remate y demás providencias dictadas en el juicio.
- b) - El derecho del ejecutante a nombrar el depositario de los bienes embargados; o ser él el depositario, cuando se trata de las instituciones autónomas; y la relevación al depositario nombrado de la obligación de rendir fianza.
- c) - El señalamiento del valúo dado a los bienes para que sirva de base en la subasta, o el del importe de la deuda y un tercio más de ésta como base del remate.

Las situaciones antes referidas está contenidas en las siguientes leyes especiales y que comprende:

a) - Las tres cláusulas referidas:

- Art. 107, números 3, 4 y 5: Ley del Crédito Rural y su Reforma
- Art. 120, " 3o., 4o. y 5o.: " " Banco Hipotecario
- Art. 112: " de la Financiera Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones de Ahorro y préstamo. (unicamente para la Financiera)
- Art. 82, números 3o., 4o. y 5o. Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Fomento Industrial, "INSAFI".
- Art. 242, números 1o., 2o. y 3o. Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares.

b) - Unicamente la forma de las cláusulas " a " y " b ":

- Art. 63, letras "c" y "d": Ley del Fondo Social para la Vivienda
- Art. 105, " "c" y "d": Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. (unicamente para las Asociaciones)

c) - EXCEPCION

La comprendía el Art. 115 letra "ñ" de la Ley del Instituto de Colonización Rural, que preceptuaba: " " LAS RESOLUCIONES QUE SE PRONUNCIEN Y LAS SENTENCIAS DEFINITIVAS NO ADMITIRAN MAS RECURSOS QUE LOS DE CASACION, CUANDO

PROCEDIERE DE ACUERDO CON LA LEY RESPECTIVA, Y EL DE RESPONSABILIDAD " ".

Esta Ley, de conformidad al quehacer jurídico nacional, ha sido sustituida por la Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Llamásele institucionalización, porque es el legislador quien las ha introducido en nuestro medio legal, y ha admitido que se niegue, anticipadamente, el derecho de defenderse que tiene todo individuo de conformidad al Art. 164 Cn., cuyo texto se lee:

" " Ninguna persona puede ser privada de su vida, de su libertad, ni de su propiedad o posesión sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa. " "

Es decir, se está violando la GARANTIA DE AUDIENCIA a que tiene derecho toda persona.

Algo más, de conformidad a las leyes especiales citadas, se está marcando una desigualdad jurídica entre la persona natural y la persona jurídica; siendo ésta última la que goza de un privilegio legal, poniendo en franca desigualdad a la persona natural; y esto es contrario al Art. 150 Cn., que establece:

" " Todos los hombres son iguales ante la ley " ".

De conformidad a las leyes especiales antes citadas, las personas jurídicas en su condición de acreedoras, ~~gozan~~ gozan de una enorme ventaja procesal con relación a la persona natural, en condición de deudora, porque a la persona natural, por ley, se le impone la pérdida de sus derechos y recursos en materia procesal, y la persona jurídica, por ley, goza de todas las ventajas procesales.

La pérdida de derechos y recursos procesales que la persona natural sacrifica, no sólo está en contra de los Arts. 164 y 150 Cn., sino que también atenta contra el Art. 220 Cn. que preceptúa:

" " Los principios, derechos y obligaciones establecidos por esta Constitución no pueden ser alterados por leyes que regulen su ejercicio.

La Constitución prevalecerá sobre todas la leyes y reglamentos.
El interés público primará sobre el interés privado " "

- 6a. En nuestras leyes, falta una regulación que reglamente la venta de títulos valores que hayan heredado los incapaces, los cuales en determinados casos, pueden constituir un patrimonio más valioso que el inmobiliario.

7a. El Art. 241 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares, establece:

" " La tramitación del juicio ejecutivo estará sujeto a las reglas especiales siguientes:

- 1) No se admitirá apelación del decreto de embargo, sentencia de remate ni demás providencias apelables dictadas en el juicio, cuando así se hubiere pactado.
- 2) La sociedad ejecutante tendrá al facultad de designar al depositario de los bienes embargados.
- 3) Para la subasta de los bienes embargados se tomará por base el valúo dado a los bienes en el instrumento respectivo y, en su defecto, servirá de base el importe de la deuda y un tercio más, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 638 Pr.

No se admitirán posturas por valor inferior a las bases indicadas " ".

Y el Art. 253 del mismo cuerpo legal preceptúa:

" " Quedan derogadas las disposiciones legales o reglamentarias que contraríen la presente Ley y en especial los decretos siguientes:

- 1) Ley sobre Bancos de Emisión aprobada por Decreto Legislativo del 29 de Abril de 1899, publicado en el Diario Oficial No. 110, Tomo 46 del 12 de Mayo de 1899, así como sus reformas y adiciones sucesivas;
- 2) Reglamento de la Ley sobre Bancos de Emisión, decretado el 15 de Mayo de 1913 y publicado en el Diario Oficial No. 114, de 15 de Mayo de 1913;
- 3) Ley de Ahorro Voluntario, aprobada por Decreto Legislativo del 2 de Mayo de 1928, publicado en el Diario Oficial No. 130, del 6 de Junio del mismo año, así como sus reformas sucesivas " ".

De conformidad al inciso final de la primera disposición encontramos se ha dado una reforma tácita a los Artículos del C. de Pr. que a continuación se detallan:

Art. 606 inc. 4o., parte final cuando establece:

" " Y el límite de las posturas será siempre las dos terceras partes, como en el valúo pericial " ".

Art. 635 primera parte cuando se lee:

" " No se admitirá postura por menos de las dos terceras partes del valúo " ".

CRITICAS

1a.) - La facilidad con que nuestra Ley permite que se vendan los inmuebles de los incapaces, ha ocasionado que dichas ventas redunden en pérdidas patrimoniales de éstos, tal como se ha demostrado anteriormente.

2a.) - El poco interés que muestran los Agentes Auxiliares del Procurador General de Pobres, cuando intervienen en la venta de inmuebles de incapaces por razones de utilidad o necesidad, o en el trámite para gravar dichos inmuebles, por las mismas razones, quienes de conformidad a las atribuciones que les señalan las disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica del Ministerio Público deben de velar por los intereses de los incapaces.

Los Agentes Auxiliares mencionados, no hacen uso, en las referidas diligencias, de todos los recursos que les franquean las leyes; recursos que al ejercitarlos evitarían que se vendiesen los bienes de los incapaces por valores que no están acordes con el valor real.

3a.) - La falta de cumplimiento, a veces, de lo establecido en los Arts. 93 y 95 de la L.O. del M.P. por parte de nuestros tribunales, ha motivado que algunas diligencias se concluyan sin la intervención de los Delegados del Procurador General de Pobres; y en otros el aviso a que se refiere la L.O. del M.P. se da en tiempo inoportuno.

El Art. 93 de la L.O. del M.P. comprende una prohibición expresa cuando dice:

" " Sin la presencia del Procurador General de Pobres o de sus Delegados, en su caso, no pueden celebrarse consejos de familia ni tramitarse diligencias en que se trate de vender o gravar las propiedades de los incapaces o de emancipación de los menores " "

Aún más, se ha dado el caso en que Agentes Auxiliares del Procurador General de Pobres han tramitado diligencias para gravar inmuebles de incapaces (menores); habiéndose concedido la autorización; ésto denota que se dió contra ley expresa, es decir, la Ley Orgánica del Ministerio Público.

La intervención del Procurador General de Pobres o de sus "Delegados" es la de acudir en defensa de los intereses de los incapaces, cuando

a iniciativa del representante legal de éstos se tramitan las correspondientes diligencias para que el Juez les autorice a vender o gravar los bienes de los incapaces. Pero la Ley Orgánica del Ministerio Público en ningún momento autoriza que dicho Funcionario o sus "Delegados" tramiten dichas diligencias.

4a.) La no intervención del Juez, en el control de la inversión que se hará de la cantidad que se ha percibido con la venta en pública subasta o con el gravamen de los bienes del incapaz o de los incapaces, sean éstos bienes inmuebles que valgan más de doscientos colones, o muebles que valgan más de quinientos colones, de conformidad al Art. 413 C.

La situación anterior deja un enorme vacío, cual es el desconocimiento de si se dió el uso debido a los fondos percibidos con la venta o el gravamen de los bienes del incapaz o incapaces, de conformidad a la petición presentada al Juez respectivo.

5a.) La facilidad con que nuestra Ley permite que se vendan los bienes muebles de los incapaces; los cuales, en determinados casos, pueden llegar a ser más valiosos que los inmuebles; tal sería la herencia de títulos valores por parte del incapaz o incapaces, juntamente con inmuebles.

Para ilustración planteo el siguiente ejemplo:

El haber sucesoral de un incapaz está formado así:

Un solar urbano	₡ 5.000.00	
un predio rústico	<u>₡ 2.000.00</u>	₡7.000.00
<u>Títulos valores:</u>		
100 cédula hipotecarias de ₡100.00 c/u	₡10.000.00	
50 Bonos CEL de ₡100.00 c/u	5.000.00	
50 Acciones pagadas de ₡100.00 c/u	<u>5.000.00</u>	<u>₡20.000.00</u>
	T o t a l	<u>₡27.000.00</u>

El ejemplo planteado demuestra que el valor de los títulos valores es superior a los inmuebles.

De conformidad a nuestra Ley, la venta de los inmuebles del incapaz, plantea mayores exigencias que la venta de los muebles; los cuales como se ha dicho pueden representar un valor mayor que el de los inmuebles.

Referente a la situación planteada anteriormente dice Don Luis Claro Solar:

" " 2181. - La salvedad establecida con respecto a " los muebles preciosos o que tengan valor de afección ", contempla evidentemente muebles corporales, puesto que sólo a ellos son aplicables los calificativos indicados. No se refiere, por lo mismo, a los créditos, ni a los valores mobiliarios en general.

Por consiguiente, si el patrimonio del pupilo está formado por acciones de Banco o sociedades anónimas, bonos del Estado, letras o bonos hipotecarios, etc., el tutor o curador puede enajenarlos sin tener que solicitar la autorización del Juez, aunque se trate de valores considerables, mientras que no puede vender por sí solo un predio cualquiera del pupilo del más insignificante valor. Se debe este defecto del Código a una falta de previsión de sus redactores del desarrollo que estaban llamados a tener los valores mobiliarios. El Código Frances tiene el mismo defecto a que había llamado la atención sus comentadores, y poco tiempo después de su promulgación la ley de 24 de Marzo de 1806 prohibió al tutor vender, sin autorización del Consejo de Familia, las inscripciones de rentas a cargo del Estado, pertenecientes al pupilo, que excedieran de cincuenta francos de renta y la misma disposición era aplicada en 1813 a las acciones del Banco de Francia de propiedad del pupilo. Los redactores de nuestro Código, no fijaron, sin embargo, su atención en estos hechos, y mantuvieron la libertad de acción del tutor o curador, dejando entregado a la voluntad de éste un elemento del patrimonio que ha adquirido un desarrollo tan considerable " "

El comentario crítico que hace Don Luis Claro Solar del Código Civil Chileno es aplicable a nuestro Código Civil, por ser éste una transcripción, con ciertos cambios, del primero; y por otra parte, en abono de esta conclusión citamos la opinión de la comisión revisora de nuestros códigos, del año 1943, en lo relativo a la venta de bienes muebles de los incapaces.

" " Art. 249. - A juicio de la Comisión es necesario adicionar con un segundo inciso este artículo, prohibiendo la venta de los bienes muebles del menor que valgan más de dos mil colones. Es explicable que cuando el señor Bello hiciera su anteproyecto del Código Civil, prestara secundaria atención a los bienes muebles; debido a que en aquel entonces, sólo eran valiosos los bienes inmuebles; pero en la época actual, que se distingue por el considerable auge que han alcanzado las industrias y el comercio, sucede lo contrario, o por lo menos es tan digno de protección como la otra clase de los bienes del menor. Las acciones bancarias y las acciones de compañías de todo género y los títulos al portador en general, pueden tener tanta importancia como los mejores inmuebles. " " pag. 25

La comisión recomendó también, que se agregara un segundo inciso al Art. 267, en los siguientes términos:

" Los bienes muebles que valgan más de dos mil colones tampoco podrán ser enajenados o dados en prenda, sin autorización del juez con conocimiento de causa " pag. 58

Don Luis Claro Solar, ob-cit., Tomo IV, páginas 338, 339.-

* Anteproyecto de Revisión de los Códigos, Civil, Penal y de Instrucción Criminal con su exposición de motivos, 1943, páginas 25 y 58.

- 6a) - En nuestro País, la pérdida patrimonial que sufre el incapaz, con la venta de sus bienes en pública subasta, por razones de utilidad o necesidad, es grande, ya que al aplicar a esta venta el Art. 635 inc. lo. Pr., primera parte, la pérdida de un tercio del valúo de sus bienes, equivalente al 33.33% no es justa; no existe una razón valedera para que el incapaz sufra esa pérdida.
- 7a) - El lápsus que se comete en nuestro País al promulgar algunas leyes especiales, y que consiste en que no consta en el texto del Decreto correspondiente que se ha oído la opinión de la Honorable Corte Suprema de Justicia, tal lo establece el Art. 61 Cn.

El caso más notorio se ha planteado con la Ley Orgánica del Ministerio Público, la que de conformidad al texto del Decreto 603 del año de 1952 de su creación y publicado en el D.O. del 18 de Marzo de 1952, no consta que se oyó la opinión de la Corte Suprema de Justicia. Esto ha ocasionado que algunos Jueces nieguen la intervención a los Agentes Auxiliares del Procurador General de Pobres, en los juicios civiles en que han querido intervenir.

Otras leyes en que no se oyó la opinión de la Corte Suprema de Justicia son:

- 1 - Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo.
- 2 - Ley de Impuesto sobre la Renta.
- 3 - Ley de Vialidad.
- 4 - Ley de Creación del Fondo de Garantía para la Pequeña Industria.
- 5 - Ley de Cédula de Identidad Personal.
- 6 - Ley de Fomento de la Pesca Marítima de Altura y Gran Altura.
- 7 - Ley Orgánica de La Universidad de El Salvador.
- 8 - Ley de Creación de la Junta Monetaria.

C A P Í T U L O XR E C O M E N D A C I O N E S

1a) - Reformar el procedimiento que actualmente regula la VENTA EN PUBLICA SUBASTA de inmuebles de incapaces, específicamente, en la base que sirve de base para el remate, no aplicando, por ningún motivo, lo que establece el Artículo 635 inciso Io. del C. de Pr. C.

No debe permitirse que el incapaz o incapaces sufran una pérdida patrimonial que esté en contra de su " BIENESTAR ECONOMICO ", tal como ha quedado demostrado en el Capítulo VIII. La pérdida patrimonial que han sufrido y sufrirán los incapaces, cada vez que se vendan sus bienes en pública subasta, por razones de UTILIDAD O NECESIDAD, se debe a una mala interpretación del Art. 817 del C. de Pr. C. por parte de los tribunales, dado que han venido aplicando muy restrictamente el texto del Inc. Io. de la citada disposición. De conformidad al Inc. Io. del Art. 817 C. Pr. C., se deduce que el deseo del legislador fue que se pudieran vender los inmuebles de los incapaces, aplicando el procedimiento del Juicio Ejecutivo, en lo que respecta a la venta en pública subasta; con la excepción que al señalar la base del remate no se aplicara la regla del Inc. Io. del Art. 635 de dicho Código, sino que el Juez debe tomar, como base para el remate, el valúo que los peritos hayan dado al bien o bienes; o la cantidad que a su criterio represente el verdadero justiprecio, sin ser éste menor que el valúo dado a los inmuebles; tal es el texto de la parte final del inciso Io. del Art. 817 C. Pr. C. que dice: " NO PUDIENDO EFECTUARSE LA VENTA POR MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL JUSTIPRECIO DE LOS BIENES ".

Permitir que con la subasta de los inmuebles de incapaces se les ocasione una pérdida patrimonial, es estar contrariando el espíritu del Art. 163 Inc. Io. de la Cn. que dice: " TODOS LOS HABITANTES DE EL SALVADOR TIENEN DERECHO A SER PROTEGIDOS EN LA CONSERVACION Y DEFENSA DE SU VIDA, HONOR, LIBERTAD, TRABAJO, PROPIEDAD Y POSESION. "

2a) - Que previo a la admisión de la petición de los tutores o curadores de los incapaces, o por los apoderados judiciales para obtener la autorización que les permita gravar o vender los inmuebles de los incapaces, se dé estricto cumplimiento a los artículos 93 y 95 de la Ley Orgánica del Ministerio Público. Sancionando, bajo pena de nulidad, la omisión del aviso al Procurador General de Pobres.

Es necesario que exista una sanción muy fuerte a la omisión del aviso antes referido, porque, en algunos de los casos consultados hubo omisión del aviso al Procurador General de Pobres; o si se dió se hizo en tiempo inoportuno y no al inicio de las diligencias.

Algo más, el Art. 81 inc. Io. L.O.M.P. contempla fuertes sanciones contra el Agente Auxiliar o Agentes Auxiliares que no cumplan con las órdenes e instrucciones en el desempeño de su cargo. Lamentablemente, en todos los casos de ventas de inmuebles de incapaces citados anteriormente, la intervención de los Agentes Auxiliares en la defensa de los intereses de los incapaces ha sido negativa. Y ha sido negativa, porque a lo que se han concretado, en unos casos, ha sido presentar al escrito para que se les tenga por parte: a) - al inicio de las diligencias; b) - después que se han examinado los testigos y c) - cuando ya se ha dictado la sentencia correspondiente; y después, ya no han efectuado ninguna otra gestión en defensa de los intereses del incapaz o incapaces.

- 3u) - Después de dado el aviso referido en el número anterior, debe ordenarse, obligatoriamente, un estudio socio-económico del incapaz o incapaces, el que deberá ser elaborado, conjuntamente, por trabajadores sociales de la Procuraduría General de Pobres y del Consejo Salvadoreño de Menores, debido a que ambas instituciones velan por el bienestar de los incapaces; tal como está comprendido en el atribución Ia. del Art. 23 en relación con los Arts. 93 y 95 letra e) de la L.O.M.P. para la primera y en el Título II del Código de Menores para la segunda. La no realización del estudio referido debe sancionarse con pena de nulidad.

El estudio en referencia permitirá que se establezca si en realidad es necesaria la venta del bien inmueble del incapaz o incapaces; a la vez daría la oportunidad de conocer la calidad del bien inmueble o inmuebles que se trata o tratan de vender o gravar, así como las construcciones y mejoras que en el inmueble se hayan realizado; a la vez el estudio permitiría conocer el valor real del bien, valor que a decir verdad no es el que se demuestra con los dictámenes periciales.

- 4a) - La inspección que ordena el Art. 816 en su inc. Io. C. Pr. C. debe de ser de imprescindible realización por parte del Juez, a fin de que con base

en ésta y la información que le proporcione el estudio socio-económico del incapaz o incapaces dé su fallo; estas pruebas serían la base fundamental para autorizar o negar la venta o el gravamen solicitado; tomando en cuenta la trascendencia en el futuro económico del incapaz o incapaces, debido a que la prueba testimonial puede adolecer de ciertos defectos, tales como el desconocimiento que los testigos tengan de la situación del inmueble o de su valor real.

Esta inspección deberían de pedirla, en todos los casos que se presenten los Agentes Auxiliares del Procurador General de Pobres, cuando el Juez no la ordene de oficio, de conformidad al Art. 368 C. de Pr. C., que permite que la inspección se realice de oficio o a petición de parte; así se obtendría la prueba más importante de conformidad al Art. 415 No. 4o. C. de Pr. C., cuando hace referencia a la preferencia de las pruebas. Este orden se invierte en las ventas o gravámenes de inmuebles de incapaces, dado que de conformidad al Art. 816 Inc. Io. C. Pr. C. priva la prueba testimonial, tal se deduce del texto de dicha disposición cuando leemos:

" El Juez recibirá la prueba dentro de ocho días y examinará las cuentas del guardador para conocer el estado de los negocios del pupilo, y cuando lo crea conveniente, practicará una inspección ocular en el inmueble que se trata de vender o gravar " ". La inspección referida no debe de ser potestativa, sino que obligatoria, porque lo que está en juego es el "BIENESTAR ECONOMICO " del incapaz o incapaces.

Es tan importante que el Juez se forme su propio criterio, para dar su fallo en las diligencias referidas, que el procesalista HUGO ALCINA dice en el Tomo III, página 653 de su "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", al referirse a la "IMPORTANCIA " de la " INSPECCION OCULAR " lo siguiente:

" " a) No serían necesarias nuevas consideraciones para poner de manifiesto la importancia que el reconocimiento judicial tiene para la decisión del litigio, ya por el conocimiento directo de los hechos que el juez se hallará en condiciones de fallar con plena conciencia de los mismos. Pero es que hay otro aspecto que es sumamente interesante resaltar por su influencia sobre la eficacia de la prueba, y es que la inspección judicial puede servir para valorar o para combatir otros medios de prueba. Así, mediante ella podrá demostrarse el error o la falsedad de un testigo o que son equivocadas las conclusiones de los peritos en su dictamen " ".

De lo anterior se concluye que la inspección que haga el juez en las ventas de inmuebles de incapaces, debe ser obligatoria y no potestativa.

Es tal la importancia de la inspección que en el Art. 992 Inc. 1o. del P. C. Pr. C. se establece: "siendo la inspección y el avalúo de los bienes absolutamente necesarios " ".

5a) - Que se revise, detenidamente, lo relativo a la VENTA EN PUBLICA SUBASTA en el Juicio Ejecutivo, porque ha sido por medio de este procedimiento con el que se han ocasionado, por tantos años, los mayores perjuicios económicos en nuestro País; y se continuarán ocasionando, si por parte de nuestro legislador no se da una reforma jurídico-económica, que tienda a actualizar, de conformidad a las exigencias modernas, nuestro Código de Procedimientos Civiles, en lo relativo al valúo y a la venta en pública subasta, especialmente en la base del remate.

Estos perjuicios devienen, porque no tenemos una fuente precisa que nos dé la información sobre el valúo oficial de los inmuebles, dejando la apreciación del justiprecio del inmueble, en unos casos, a voluntad del acreedor, tal como lo permite el Art. 606 Inc. 4o. C. Pr. C.

En su pureza jurídica, la disposición citada nos da la idea de un verdadero acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor, pero a decir verdad, su espíritu ha sido violado por la práctica; volviéndose en una verdadera cláusula de adhesión que sujeta la voluntad del deudor a la del acreedor, ya que las condiciones las impone éste último antes de conceder un crédito, pudiendo ser una institución de crédito o una persona particular.

Lo que se da propiamente, es un beneficio a favor del acreedor, de donde tenemos que parafraseando, a la inversa, el principio de " INDUVIO PRO REO " del Derecho Penal, con el cual se trata de favorecer al reo, se puede decir que lo que se da con el Juicio Ejecutivo, dadas las renunciaciones que se dan de conformidad al Art. 2o. C. Pr. C. es un beneficio sobre-seguro a favor del acreedor.

Debemos tener presente, que las personas que dictaminan sobre el valúo de un inmueble, en el caso de las instituciones que explotan el crédito institucionalizado en el País, son empleados de éstas y muy difícilmente podrán dictaminar, con un criterio ecuánime, lo que en realidad vale un

inmueble que se ofrece para garantizar un crédito.

El dictamen desde su origen da la ventaja a la institución, dado que los peritos tienen que dar su informe con un margen anticipado para ésta, el cual se amplía enormemente cuando se llega a la subasta.

Y en el caso de que el acreedor sea persona natural, tenemos el mismo fenómeno.

En nuestro País, basta aventurar una suma de dinero que esté representada cuatro o más veces por el valor real del inmueble dado en garantía, y a la hora de la subasta, si no hay postores, se pide la adjudicación y así se obtiene casi regalado un inmueble valioso, o si hay postores, lo compran por sumas irrisorias; tal se ha demostrado anteriormente.

- 6a) - En nuestra ley se debe prohibir, bajo pena de nulidad, que se dé a los bienes inmuebles afectos a cualquier relación jurídica que genere ejecución, un valúo inferior al que se señale en la ficha catastral, de conformidad al Título IV de la Ley de Catastro, cuando hace referencia al " ASPECTO FISCAL ", Arts. 20 y 21 de dicha ley.

Se debe establecer, específicamente, que los peritos, sean de la calidad que sean, no podrán emitir un dictamen que represente un valor del inmueble que sea inferior al dado en la ficha catastral; y que sea este valúo sin ninguna disminución el que deba servir de base para la subasta.

- 7a) - Efectuar un estudio socio-económico de la morosidad crediticia en el País, y sus repercusiones en el bienestar económico del pueblo, en caso de ejecución, tomando en cuenta para realizarlo:

a) - Los juicios ejecutivos y diligencias de reconocimiento de firmas promovidos en nuestros tribunales; así como los cumplimientos de sentencias que motiven ejecución.

b) - Los diversos juicios ordinarios ya sentenciados y a través de los cuales se haya probado la existencia de una obligación y cuya satisfacción tenga que ser en dinero.

c) - La morosidad por falta de pago en:

1) - Las instituciones que explotan el crédito institucionalizado en el País, de conformidad a su cartera crediticia, la cual puede

estar constituida, tal es el caso de los bancos, por: los créditos propiamente dichos, sobregiros en cuentas corrientes, descuento de Letras de Cambio o Aceptaciones Negociables, incluyendo también las letras de cambio al cobro provenientes del exterior y que amparan las importaciones de nuestros comerciantes; mora por falta de pago por el uso de cajas de seguridad, etc.

- 2) - La existente en los registros contables de las empresas mercantiles que tienen por finalidad la venta de muebles e inmuebles; incluyendo las que se dedican a prestar servicios, ya sean médicos, profesionales o técnicos, etc.
- 3) - La proveniente de impuestos que se deben al Fisco y a las Municipalidades.
- 4) - La originada de obligaciones con instituciones autónomas o semi-autónomas, tales como: I.S.S.S., I.V.U., I.S.T.A., Fondo Nacional de la Vivienda, Fundación Pro Vivienda Mínima, etc.

El estudio en referencia puede ser realizado por el Banco Central de Reserva, con la colaboración de: la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, la Superintendencia de Sociedades y Empresas Mercantiles, por las Direcciones Generales de Contribuciones Directas e Indirectas y por la Dirección de Aduanas.

- 8a) - Establecido el estado de la morosidad crediticia a nivel nacional, se tendría un cuadro aproximado del endeudamiento del pueblo y con base en ésta el Estado puede crear, por medio del Banco Central de Reserva una línea de crédito, cuya finalidad específica sería la de refinanciar a largo plazo, con períodos hasta de 15 años y con intereses favorables, aquellas obligaciones morosas de las personas que hayan sido ejecutadas y cuyos recursos económicos sean modestos. Tal es el caso de los trabajadores en general, pequeños y medianos agricultores, así como pequeños y medianos comerciantes e industriales; quienes al ser ejecutados y efectuarse la subasta pierden el único bien que en muchos casos es la casa en que viven con su familia, o el único inmueble que produce lo necesario para cubrir las necesidades familiares, y que muchas veces les ha costado muchos años de sacrificio el

poder obtenerlo.

La garantía del crédito refinanciado sería el bien objeto del embargo y para cubrir la cuota de capital e intereses del crédito concedido, el deudor extendería una orden de descuento automático de su sueldo, en caso de ser empleado de empresa privada, autónoma o semi-autónoma, de conformidad al Art. 138 C.T.; y si fuere empleado público podrá dar la misma autorización, de conformidad al Art. 3o. del D. L. No. 267 del 22 de Febrero de 1963, publicado en el D.O. del 26 de Febrero del mismo año.

Hemos de tener presente: que el tiempo máximo que tarda un profesional, un trabajador; un pequeño o mediano comerciante, agricultor o industrial, en pagar una casa del tipo que sea y de conformidad a sus recursos es de 15 a 20 años, y así poder ser propietario de su vivienda. El financiamiento se hace de conformidad a las líneas de crédito que para la construcción de viviendas crea el Estado, en diversas formas, planificadas de conformidad al espíritu del Art. 148 Cn., en cuyo inciso 1o. se lee: " " SE DECLARA DE INTERES SOCIAL LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS " ", y en la parte primera del inciso 2o. de la misma disposición se preceptúa: " " EL ESTADO PROCURARA QUE EL MAYOR NUMERO DE FAMILIAS SALVADOREÑAS LLEGUEN A SER PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA " ".

Así como el Estado se preocupa que el mayor número de familias lleguen a poseer su vivienda, así también de conformidad al Art. 147 Cn. que debe de impulsar la " PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL ", tal es el texto de la disposición citada que dice: " " EL ESTADO FOMENTARA EL DESARROLLO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL. FACILITARA AL PEQUEÑO PRODUCTOR ASISTENCIA TECNICA, CREDITOS Y OTROS MEDIOS NECESARIOS PARA EL MEJOR APROVECHAMIENTO DE SUS TIERRAS " ".

Este programa socio-económico lo emprende el Estado con la promulgación, previa, del correspondiente ordenamiento jurídico que garantiza esa ejecución. La construcción de viviendas lo hace por medio de instituciones autónomas, tales como: el Instituto de Vivienda Urbana, al que lamentablemente se le ha restringido sus planes de inversión en la Capital; la Financiera Nacional de la Vivienda, que actúa a través de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo ; el Fondo Nacional de la Vivienda. Fomenta el desarrollo de la pequeña propiedad rural a través del Instituto Salvadoreño de

Transformación Agraria, antes I.C.R., Banco de Fomento Agropecuario (antes Administración de Bienestar Campesino), o por medio de líneas especiales de crédito creadas por el Banco Central de Reserva, previa recomendación de la Junta Monetaria.

Pero todo el esfuerzo jurídico y socio-económico del Estado, en la búsqueda de que el régimen económico responda al principio de " JUSTICIA SOCIAL ", tal como lo preceptúa el Art. 135 Cn., cuyo texto se lee: " El régimen económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano", se ve truncado cuando encontramos que por medio de la venta en pública subasta se materializa una escandalosa pérdida patrimonial, que produce daño al bienestar económico del pueblo; y al ser aplicada a la venta de los bienes de los incapaces por razones de utilidad o necesidad, dicha pérdida tiene trascendencia en la vida de éstos.

B I B L I O G R A F I A

Alcina Hugo.

" Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial ". Segunda Edición. Tomo III. Juicio Ordinario. Ediar Soc. Anó. Editores. Buenos Aires 1961.

Bello Andrés.

Obras Completas. Tomo 5o. " Proyecto de Código Civil Chileno ". Tercer Tomo. Edición hecha bajo los auspicios de la Universidad de Chile. Santiago de Chile 1952. Editorial Nacimiento.

Borja Luis F.

" Estudio sobre el Código Civil Chileno ". Tomo IV. París. R. Roger y F. Chernoviz. Impresores. Editores. 990 Boulevard Rapail-99. 1908. Propiedad del autor.

Cabanellas Guillermo.

" Diccionario de Derecho Usual ". Tomo I. 6a. Edición. Bibliográfica Omeba - 6. Buenos Aires 1968.

Claro Solar Luis.

" Explicaciones de Derecho Civil Chileno ". Tomo Tercero. De las Personas. Segunda Edición puesta al corriente de la legislación. Imprenta El Imparcial. San Diego 75. Santiago de Chile 1944. Tomo Cuarto, ob-cit., tercera edición. Imprenta El Imparcial. Santiago 75. Santiago de Chile 1945.

Couture Eduardo J.

" Fundamentos de Derecho Procesal Civil ". Tercera Edición. (póstuma). Reimpresión inalterada. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1962.

David René.

" Tratado de Derecho Civil y Comparado ". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, año 1953.

de Vicente y Caravantes José.

" Tratado Histórico, Crítico Filosófico de los Procedimientos Judiciales en materia Civil ". Según la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo IV. Imprenta y Librería Gaspar y Boig, Editores. Madrid 1958.

" EL CREDITO AGRICOLA EN EL SALVADOR ". Informe preliminar preparado por el grupo permanente de trabajo. Volumen II. 1966. Sede: Banco Hipotecario de El Salvador.

Escriche.

" Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia ". página 1133.

Góchez Castro, Dr. Angel.

" Índice de Jurisprudencia Civil Salvadoreña ". Desde 1933 hasta 1950. Publicado bajo los auspicios de la Sociedad de Abogados de Occidente. Impreso en la Tipografía Comercial. N. Cabezas Duarte e hijos. Santa Ana 1954.

Manresa y Navarro José María.

" Comentario a la Ley de Enjuiciamiento Civil ". Reformada conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21 de Junio de 1880. Tomo VI. Quinta edición. Madrid. Editorial Reus (S.A.). Preciados 6. 1929.

Muñoz Luis.

" Comentario a los Códigos Civiles de España e Hispanoamérica ". Ediciones Jurídicas Herrero. México, D.F. " La Impresora Azteca ", S.A. de R. L. Calzada de Obrero Mundial 727 - a, México, D.F. 1953.

Otero Espinosa Franklin.

" Concordancia y Jurisprudencia del Código Civil Chileno ". Casa Zamora y Caperán. Editora - Compañía 1015. Santiago de Chile 1920.

Palacio Lino Enrique.

" Manuel de Derecho Procesal Civil ". Cuarta edición, actualizada. Tomo II. Abelardo - Perrat. Buenos Aires.

Pallarés Eduardo

" Derecho Procesal Civil ". Tercera edición. Editorial Porrúa, S.A. Av. República Argentina, 15. México, 1968.

Pérez Vives Alvaro.

" Recurso de Casación en Material Civil, Penal y del Trabajo ". Editorial Temis. Bogotá 1966.

Rocca y Griffi. (Ivan Rocca - Omar E. Griffi)

" Teoría y Práctica del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación ". Tomo I. Editorial " dh ". 1968. Buenos Aires.

Somarriva Undurraga Manual

" Curso de Derecho Civil ". Versión taquigráfica. Editorial Universitaria. San Salvador, El Salvador, C.A. Mayo 5 de 1963.

Tomasino Humberto (tesis doctoral).

" El Juicio Ejecutivo en la Legislación Salvadoreña ". Editorial Universitaria. San Salvador, El Salvador, C.A. Segunda Edición. Editorial Universitaria, 1960.

Viterbo Mario Casarino.

Manual de Derecho Procesal. (Derecho Procesal Civil). Tomo V, página 220. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, Chile. 1957. Imprenta y Litografía Universo, S.A. Valparaíso.

L E G I S L A C I O NNacional

Constitución Política; Códigos: Civil, Penal, Mercantil, Laboral, de Menores, de Procedimientos Civiles y Procesal Penal.-

Código de Procedimientos y de Formulas Judiciales. Guatemala. Imprenta de Luna. Calle de la Providencia. No. 2.- 1858

Código de Procedimientos Civiles y de Instrucción Criminal. Año 1863. (Ejemplar existente en Biblioteca Gallardo. Santa Tecla).-

Código de Procedimientos Civiles de la República de El Salvador. Año 1880. San Salvador. Imprenta Nacional. Calle de Minerva 1881. Decretado Ley de la República, por Decreto de fecha 31 de Diciembre de 1881. Rafael Zaldivar. Presidente.-

Código de Procedimientos Civiles de la República de El Salvador. Nueva Edición en la que se han incorporado las reformas y adiciones posteriores hasta el año de 1890. San Salvador. Tipografía " La Luz ", Calle Morazán, 31 - 1893.-

Código de Procedimientos Civiles. Reformado. Edición particular para uso de los suscriptores de la Revista Centroamericana de Legislación, Derecho y Jurisprudencia. 3a. Edición. 1902. Alvarado y Suárez. San Salvador. Oficina de Redacción. 8a. Calle Oriente No. 45.-

Código de Procedimientos Civiles de la República de El Salvador. Nueva Edición a la que se han intercalado las reformas decretadas de 1890 hasta 1903. " Esta edición es propiedad de D. Daniel S. Meléndez. Es prohibida su reproducción " San Salvador. Imprenta " La República " 1904.-

Código de Procedimientos Civiles de la República de El Salvador. Nueva Edición en la que se han intercalado las reformas decretadas hasta 1916. Arreglado por el Dr. Don Belarmino Suárez. San Salvador 1916. Tip. La Unión. Edición declarada auténtica por Decreto dado el 30 de Abril de 1917; Carlos Meléndez. Presidente de la República.-

Proyecto de Código Procesal Civil. Publicación del Ministerio de Justicia.-

Código Civil de la República del Salvador, Centro América. Imprenta de Eduardo O. Jemkis. 26 Calle de Frankfort Nueva York. 1860.-

Código Civil de la República del Salvador. Segunda Edición. San Salvador. Imprenta del Comercio. Calle de la Aurora. 1880.-

Código de la República del Salvador en Centro América. Edición Centenaria 1860-1960. Editorial Universitaria San Salvador, El Salvador, C.A. "José B. Cisneros". 13 de Julio de 1960.-

Leyes Especiales

Ley del Banco Hipotecario.

Ley del Instituto Salvadoreño de Fomento Industrial.

Ley del Instituto Salvadoreño del Seguro Social.

Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Ley del Banco de Fomento Agropecuario.

Ley Orgánica del Ministerio Público.

Ley del Fondo Social para la Vivienda.

Ley de Crédito Rural y sus Reformas.

Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Ley Orgánica del Instituto de Colonización Rural (derogada por Ley del ISTA)

Ley de Inquilinato.

Ley de Procedimientos Especiales sobre Accidentes de Tránsito.

Extranjera

- a) - Colombia. "Código de Procedimiento Civil". José Ortega Torres Cuarta Edición, actualizada. Editorial Temis. Bogotá. D.E. 1958.
- b) - Costa Rica. "Código de Procedimientos Civiles ". Edición revisada por el Lic. Atilio Vicenzi. Imprenta Trejo Hermanos. San José, C.R. 1966.
- c) - España. "Ley de Enjuiciamiento Civil", de 3 de Febrero de 1881. Revisada y puesta al día. Pedro Aragoneses Alonso. Ediciones Aguilar S.A. Madrid 1959.
- d) - Guatemala. "Código Procesal Civil y Mercantil". Publicación del Ministerio de Gobernación. Guatemala, C.A. 1964.
- e) - Honduras. "Código de Procedimientos". Talleres Tipo-Litográficos. "Ariston ". Tegucigalpa 1949.
- f) - México. Leyes y Códigos de México. Código de Procedimientos Civiles. Para el Distrito Federal y Territorial. Colección Porrúa. Décima Edicional. Editorial Porrúa, S.A. Av. Rep. Argentina 15. México, D.F. 1968.

Revistas

Revista de Derecho Privado. Publicación mensual. Para el estudio de las cuestiones prácticas del Derecho Español Civil, Mercantil, etc. Tomo XIX. Enero/Diciembre 1932. Publicación Española.

Trabajos

Dr. Napoleón Rodríguez Ruíz.
" El Proceso Histórico del Código Civil ".- Trabajo presentado con motivo de conmemorarse el centenario de nuestro Código Civil; e incluido en la Edición Centenaria antes citada.

Abreviaturas Usadas

Art. :	Artículo	Inc. :	Inciso
Cn. :	Constitución	C. :	Civil
pag. :	página	C.C. :	Código Civil
Cm. :	Comercio	C.Cm. :	Código de Comercio
Pr. :	Procedimientos	C.Pr.C. :	Código de Procedimientos Civiles
C.T. :	Código de Trabajo	C.Pr.Pn. :	Código Procesal Penal
P.de C.Pr.C. :	Proyecto de Código Procesal Civil		
L. de A. :	Ley de Adopción		
L.O. del M.P. :	Ley Orgánica del Ministerio Público		
L.O. de la U. :	Ley Orgánica de la Universidad		
L.R.M. :	Ley Ramo Municipal		
L.I. :	Ley de Inquilinato		
L.Pr.E.s. A.T. :	Ley de Procedimientos Especiales sobre Accidentes de Tránsito		
I.S.S.S. :	Instituto Salvadoreño del Seguro Social		
I.S.T.A. :	Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria		
I.V.U. :	Instituto de Vivienda Urbana		

C I T A S

C A P I T U L O I I . -

- 1) - Dr. Napoleón Rodríguez Ruíz.
" El Proceso Histórico del Código Civil ".
Trabajo presentado con motivo de conmemorarse el centenario de nuestro Código Civil.
" CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR ". 1860 - 1960. Edición centenaria. Editorial Universitaria. San Salvador, El Salvador, C.A.
" José B. Cisneros ". 13 de Julio de 1960.
- 2) - Código Civil de la República del Salvador.
Editado en New York, por la Imprenta de Eduardo O. Jemkis. 1860.
- 3) - Don Andrés Bello.
Obras Completas. Tomo Quinto.
Proyecto de Código Civil. Tercer Tomo.
Edición hecha bajo los auspicios de la Universidad de Chile
Santiago de Chile, 1932.
- 4) - Don Luis Claro Solar
" Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado "
Tomo Tercero. De las personas, páginas 127, 306 y 308
Segunda Edición puesta al corriente de la legislación
Imprenta El Imparcial. San Diego 75
Santiago de Chile. 1944.
- 5) - Don Luis Claro Solar, Ob-cit., pág. 308.
- 6) - Don Luis F. Borja.
" Estudio sobre el Código Civil Chileno ".
Tomo IV. Título X " de la Patria Potestad ", pág. 255.
Paris. R. Roger y F. Chernoviz, Impresores - Editores.
99 Boulevard Raspail. 99. 1908 - Propiedad del autor.
- 7) - Franklin Otero Espinoza.
" Concordancia y Jurisprudencia del Código Civil Chileno ".
Tomo I., pág. 190.
Casa Zamora y Caperán
Editora - Compañía 1015 - Santiago de Chile, 1920.
- 8) - Franklin Otero Espinoza; Ob-y pág. cit.
- 9) - Alvaro Pérez Vives.
" Recurso de Casación en Materia Civil, Penal y del Trabajo "; pág. 24.
Editorial Temis. Bogotá 1966.
- 10) - Luis Claro Solar. Tomo IV, pág. 296.
- 11) - Luis Claro Solar. Tomo IV, pág. 297.
- 12) - Dr. Angel Góchez Castro.
" Índice de Jurisprudencia Civil Salvadoreña ". Desde 1933 hasta 1950
pág. 139.
Impreso en la Tipografía Comercial. N. Cabezas Duarte e Hijos.
Santa Ana 1954.

- 13) - Don Luis Claro Solar. Ob. Cit., Tomo IV., pág.354.
- 14) - Dr. Napoleón Rodríguez Ruíz. Ob. Cit., pág. 557.
- 15) - Don José de Vicente y Caravantes.
" Tratado Histórico, Crítico Filosófico de los Procedimientos Judiciales en materia civil, según la Nueva Ley de Enjuiciamiento. "
Tomo IV., pág. 439.
Imprenta y Librería Gaspar y Boig, Editores.
Madrid 1858.
- 16) - Caravantes. Ob-cit., pág. 440.
- 17) - Caravantes. Ob-cit., pág. 438.
- 18) - Pedro Aragonese Alonso
" Ley de Enjuiciamiento Civil "
de 3 de Febrero de 1881, revisada y puesta al día; pág. 538.
Ediciones Aguilar, S.A.
Madrid 1959.
- 19) - Aragonese Alonso, Ob-cit., pág. 538.
- 20) - Luis Muñoz.
Comentario a los Códigos Civiles de España e Hispanoamerica,
pág. 192.
- 21) - Luis Muñoz. Ob-cit., pág. 152.
- 22) - Don José María Manresa y Navarro.
Comentario a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Reformada conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21 de Junio de 1880.
Edición 5a. Tomo VI; pág. 574.
Editorial Reus (S.A.).
Madrid 1929.
- 23) - Manresa, Ob. cit., pág. 527-528.
- 24) - Aragonese A. Ob. cit., pág. 544.
- 25) - Aragonese A. Ob. cit., pág. 544.
- 26) - Manresa Ob. cit. , pág. 567.
- 27) - Manresa; Ob. cit., pág. 569.
- 28) - Aragonese A. Ob. cit., pág. 545.
- 29) - Manresa; Ob. cit., pág. 574.