

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Facultad para donar un inmueble cuando el mandato es para enajenar.
Base legal	Código Civil Art. 700.- La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y verificando esta transferencia por uno de los medios siguientes: [...] 5. Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no translativo de dominio, y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc. Art. 1480.- Hay objeto ilícito en la enajenación: De las cosas que no están en el comercio; De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; y, De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice, o el acreedor consienta en ello. Art. 2034.- Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. Art. 2035.- El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo. Art. 2036.- El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración; como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario;

perseguir en juicio a los deudores; intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra; y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas, u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

Art. 2037.- Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales.

Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos

actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.

Art. 2051.- En general, podrá el mandatario aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que el designado por el mandante, con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Se le prohíbe apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravamen designados en el mandato.

Por el contrario, si negociare con menos beneficio o más gravamen que el designado en el mandato, le será imputable la diferencia.

Art. 2053.- El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante.

Art. 2312.- La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

Art. 2316.- No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes, sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para la enajenación.

Pueden obligarse con hipoteca los bienes propios, para seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella.

El Diccionario Panhispánico del Español Jurídico define a la palabra enajenar como “Disponer de un bien o derecho transmitiendo su titularidad”¹.

¹ <https://dpej.rae.es/lema/enajenar>

	Enciclopedia Jurídica Omeba²: DISPOSICIÓN (Actos de). A diferencia de los actos de administración, cuya finalidad es la de mantener íntegro o aumentar el patrimonio por medio de la explotación de los bienes que lo componen, los actos de disposición provocan una modificación sustancial de la composición del patrimonio mediante un egrese anormal de bienes, seguido o no de una contraprestación. O sea que los actos de disposición pueden ser a título oneroso o a título gratuito. En el primer caso, hay bienes que ingresan en el patrimonio en compensación de los que egresan, tal como ocurre en la compra-venta. En el segundo caso, hay una reducción del patrimonio, como ocurre con las donaciones. [...] Planiol y Ripert sostienen que en sentido estricto, la voz acto de disposición es sinónima de enajenación, mientras que en el sentido amplio que presenta en materia de incapacidades, se opone al acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves para ser calificados entre éstos (4). En orden a las incapacidades, afirman los citados autores que para determinarlas se clasifican los actos por orden de gravedad. Los actos menos graves y más necesarios, llamados actos conservatorios, son siempre permitidos al incapaz o a su representante, sin ninguna autorización. Siguen los actos de administración, cuya realización facilita la ley con el mínimo de formalidades. A continuación se hallan los actos de disposición a título oneroso, respecto de los cuales exige, en cambio, garantías más o menos complicadas. Finalmente, al término de la escala, se encuentran los actos de disposición a título gratuito, por regla general prohibidos a los incapaces
Consideraciones	El poder general otorga al mandatario la facultad de ejecutar los actos determinados en el primer inciso del artículo 2036 del Código Civil. La ejecución de actos que no se hallen ahí determinados requiere de poder especial, incluyendo la enajenación de inmuebles. Se han presentado inquietudes respecto de aquellos poderes especiales en los que el mandante faculta al mandatario a enajenar un inmueble y si ello incluye la donación.

² Enciclopedia Jurídica Omeba, Buenos Aires, Argentina, Editorial Driskill, 1993.

Conclusión	El Código Civil dispone que la donación es un título de enajenación. Los diccionarios jurídicos citados definen a <i>donación</i> y <i>disposición</i> como formas de enajenación. Por tanto, el mandatario facultado en un poder especial a enajenar un inmueble se encuentra facultado a donarlo.
------------	--