

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

Tema	Enajenación y arriendo de inmuebles que forman parte de un patrimonio familiar.
Base legal	Ley de Registro Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. [...] Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: [...] j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil [...]. Código Civil

	Art. 839.- Los bienes que forman el patrimonio familiar son inalienables y no están sujetos a embargo ni gravamen real, excepto el caso de las ejecuciones que se realicen para el cobro de los créditos a que se refiere el sexto inciso del Artículo 465 del Código Orgánico Monetario y Financiero, el de las servidumbres preestablecidas y las que llegaren a ser forzosas y legales. También se exceptúa el evento en que el deudor se encontrare en mora en el pago de sus obligaciones originadas en los créditos a que se refiere el inciso anterior, previa comprobación de que aquel se halla imposibilitado de cubrir los valores adeudados por otro medio que no sea la enajenación de su propiedad, en cuyo caso, la entidad acreedora podrá autorizar la enajenación total o parcial del inmueble, sin necesidad de licencia judicial. Art. 840.- Tampoco podrán dichos bienes ser objeto de división, comodato, sociedad, renta vitalicia, ni anticresis, sino de acuerdo con este Título. Art. 841.- En los casos de necesidad o conveniencia calificados por el juez podrá el instituyente dar en arriendo los inmuebles que formen el patrimonio.
Consideraciones	La normativa impide la enajenación de los bienes que forman el patrimonio familiar y su arriendo sólo procede bajo autorización judicial.
Conclusión	Los contratos de arrendamiento cuyo objeto sea un bien inmueble que forma parte de un patrimonio familiar, y cuya necesidad o conveniencia no se encuentre previamente calificada por un juez, carecen de validez y su inscripción será negada en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Lo mismo es aplicable a las enajenaciones de los inmuebles que forman el patrimonio familiar.