

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

Tema	Hipoteca de los inmuebles del mandante para seguridad de una obligación ajena.
Base legal	Código Civil 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 pernicioso 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.
Consideraciones	Existen poderes emitidos por el mandante en los que se faculta al mandatario a hipotecar bienes inmuebles de su propiedad. No obstante, en ocasiones los poderes no determinan si la hipoteca puede efectuarse para garantizar obligaciones que no sean aquellas del propio mandante sino de terceras personas. Los mandatarios están facultados para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que el designado por el mandante. No obstante, no están facultados para realizar su encargo con mayor gravamen para el mandante. La hipoteca efectuada por el mandatario para garantizar obligaciones que no sean aquellas del propio mandante sino de terceras personas,

	sin autorización del mandante, podrían causar mayor gravamen para éste. Los mandatarios deben abstenerse de ejecutar actos cuya ejecución fuese perniciosa al mandante.
Conclusión	El mandatario requiere de encargo expreso para hipotecar un inmueble de propiedad de su mandante con el propósito de garantizar obligaciones de terceros.