

PRESIDENCIA

**PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA**  
**ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS**  
**CRITERIO NO VINCULANTE**

**REMITENTE:** PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE CAÑAR

**OFICIO:** 0009.-2019-CPJC-SP

**FECHA:** 31 DE JULIO DE 2019

**MATERIA:** CIVIL

**TEMA:** TRANSFERENCIA DE DOMINIO ENTRE PARTICULARES, SOBRE BIENES NO INSCRITOS.

**CONSULTA:**

La aplicación del Art. 709 del Código Civil, se consulta si es procedente aplicar en todos los casos en que se autorice la inscripción de transferencia de dominio de bienes que no se hallen anteriormente inscritos en el Registro de la Propiedad o no es aplicable cuando se lo haga entre particulares, según la Resolución de la Corte Suprema de Justicia publicada en el R. O. No. 399 de 17 de noviembre de 2006.

**FECHA DE CONTESTACIÓN:** 12 DE MARZO DE 2020

**NO. OFICIO:** 0343-AJ-P-CNJ-2020

**RESPUESTA A LA CONSULTA.-**

**BASE LEGAL:**

Código Civil

“Art. 709.- Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres parajes más frecuentados del cantón.

Se ajustarán a la misma regla la constitución o transferencia, por acto entre vivos, de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes y que se refieran a inmuebles no inscritos”.

Resolución s/n de la Corte Suprema de Justicia, publicada en el R.O. No. 399 de 17 de noviembre de 2006.

Artículo 1.- Declarar que es propietaria de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad; y solo ella o quien legítimamente le represente o le sustituya en sus derechos puede enajenarlo o transferirlo.

**PRESIDENCIA**

Artículo 2.- El procedimiento para la inscripción del dominio de bienes inmuebles previsto en el artículo 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; toda vez que esta disposición regula la tradición y más derechos reales de inmuebles no inscritos; en tanto que los particulares solo pueden transferir y enajenar los bienes que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

Ley Orgánica de la Función Judicial (vigente a la época).

“Art. 14.- En los casos en que la Corte Suprema expidiere fallos contradictorios sobre un mismo punto de derecho, los ministros jueces y el Ministro Fiscal que serán convocados inmediatamente después de ocurrida la discrepancia, dictarán, por mayoría de votos conformes, la disposición que será generalmente obligatoria, mientras la ley no disponga lo contrario.”.

Art. 15.- La misma facultad anterior tendrá la Corte Suprema, en los casos de duda u obscuridad de las leyes, la que podrá ejercerla, sea por su propia iniciativa o a pedido de las cortes superiores. La resolución que dicte tendrá igual vigor que la que se dictare en caso de fallos contradictorios y regirá desde su publicación en el Registro Oficial.”

**ANÁLISIS:**

El Art. 2 de la Resolución de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 399 de 17 de noviembre de 2006 dispone que el Art. 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; toda vez que esta disposición regula la tradición y más derechos reales de inmuebles no inscritos; en tanto que los particulares solo pueden transferir y enajenar exclusivamente los bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

Esta Resolución tiene el carácter de general y obligatoria hasta tanto la ley no disponga lo contrario, así lo establecían los Art. 14 y 15 de la Ley Orgánica de la Función Judicial, normas vigentes a la fecha de expedición de esa Resolución, y que está contenida actualmente en el Art. 186 del Código Orgánico de la Función Judicial.

Es importante aclarar que la Resolución de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 399 de 17 de noviembre de 2006, no ha sido derogada, pues no se ha emitido ninguna norma legal que exprese lo contrario.

Por otra parte la sentencia del Tribunal Constitucional No. 0005-2006-DI, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.423 de 22 de diciembre de 2006, se limita a analizar exclusivamente la constitucionalidad de la disposición del Art. 709 del Código Civil, pronunciándose en el sentido de que esa norma no es inconstitucional, pero tal sentencia en nada afecta la validez y vigencia de la Resolución de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 399 de 17 de noviembre de 2006.

**PRESIDENCIA**

**CONCLUSIÓN:**

El Art. 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares, según lo dispone el Art. 2 de la Resolución de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 399 de 17 de noviembre de 2006, resolución que está vigente y tiene el carácter de general y obligatoria.