

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0173-ME

Quito, D.M., 01 de octubre de 2021

PARA: Sr. Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)

ASUNTO: Resolución No. 029-CPP-2021, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4188-O de 29 de septiembre de 2021, suscrito por el Secretario General del Concejo (e) abogado Isaac Samuel Byun Olivo, manifestamos lo siguiente:

I. Antecedentes.

1.1 Mediante el Resolución No. 029-CPP-2021 de 22 de septiembre de 2021, se solicita lo siguiente:

"[...]Registro de la Propiedad que, en el término de quince (15) días emitan, en el ámbito de sus competencias, sus observaciones respecto del proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 3639, NUMERAL 4, DEL CAPÍTULO II, TÍTULO IV, LIBRO IV. 6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL QUE TRATA DEL INFORME DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SOBRE LA TITULARIDAD DE BIENES MOSTRENCOS"."

1.2 Mediante el oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4188-O de 29 de septiembre de 2021 solicitó al infrascrito lo siguiente:

"[...] por medio del presente remito la Resolución No. 029-CPP-2021, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitida en la sesión 049 ordinaria, realizada el 22 de septiembre de 2021.

Si tiene alguna consulta o respuesta relacionada al presente documento, solicito dirigirlas a esta Secretaría, con copia a todos los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público."

1.3 El numeral 4 del artículo 3639 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala lo siguiente:

"4. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener los certificados de búsqueda y de hipotecas y gravámenes, debidamente actualizados del inmueble a ser declarado como mostrenco." (Énfasis añadido)

1.4 En el articulado del proyecto "ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 3639, NUMERAL 4, DEL CAPÍTULO II, TÍTULO IV, LIBRO IV. 6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL QUE TRATA DEL INFORME DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SOBRE LA TITULARIDAD DE BIENES MOSTRENCOS", constan los siguientes:

"4. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener el certificado de búsqueda, debidamente actualizado del inmueble a ser declarado como mostrenco." (Énfasis añadido)

II. Fundamento jurídico.

2.1 La Constitución de la Republica del Ecuador establece:

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0173-ME

Quito, D.M., 01 de octubre de 2021

normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Art. 233.- Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.

2.2 La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos ordena:

Art. 3.- Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Art. 7.- Presunción de Legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

Art. 9.- De las certificaciones.- La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.

Art. 11.- Valor Probatorio.- La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

2.3 La Ley de Registro señala:

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;*
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,*
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.*

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

- e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley; (Énfasis añadido)*
- f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,*

2.4 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone:

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0173-ME

Quito, D.M., 01 de octubre de 2021

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Art. 415.- Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.[...]

Art. 425.- Conservación de bienes.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código.

Art. 426.- Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.[...]

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

2.5 El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone:

Art. 3634.- Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

III. Observaciones.

En el numeral 4 del artículo 3639 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se solicita al Registro de la Propiedad emitir un informe que deberá contener los certificados de búsqueda y de hipotecas y gravámenes. Para que esta institución pueda emitir el certificado de gravámenes es necesario contar con un antecedente de dominio del inmueble inscrito en el Libro de Propiedad, siendo no procedente la emisión de la certificación de hipotecas y gravámenes de un bien mostrenco, ya que este carece de título de dominio inscrito, es decir carece de dueño conocido, razón por la cual no es posible cumplir con lo requerido en el numeral 4.

En este sentido, es importante la reforma constante en el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al numeral 4 del artículo 3639 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, donde se solicita únicamente que el Registro de la Propiedad emita el certificado de búsqueda el cual no necesita para su elaboración contar con los datos de titularidad del inmueble respecto de un dueño, siendo el certificado de búsqueda el informe con el que esta institución puede corroborar dentro del trámite de declaratoria y regularización de bienes mostrencos, que el inmueble carece de dueño conocido y que no tiene título de dominio

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0173-ME

Quito, D.M., 01 de octubre de 2021

inscrito, por lo expuesto consideramos necesario realizar la reforma contante del proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa, para que el expediente del trámite cuente con todos los requisitos procedentes y necesarios para la declaratoria y regularización de bienes mostrencos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fabio Agustin Vasconez Granja
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-4188-O

Anexos:

- Resolución No 029-CPP-2021.pdf
 - Proyecto de Ord.docx

Copia:

Sr. Dr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Sra. Mgs. Analía Cecilia Ledesma García
Concejala Metropolitana

Sra. Lcda. Blanca Maria Paucar Paucar
Concejala Metropolitana

Sra. Mgs. Ana María Castrillon Sandoval
Directora de Asesoría y Control Jurídico (Subrogante)

Srta. Ruth Giovanna Moreira Paredes
Servidor Municipal 6

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana María Castrillon Sandoval	AMCS	RPDMQ-DACJ	2021-09-30	
Aprobado por: Fabio Agustin Vasconez Granja	FAVG	RPDMQ-DESPACHO	2021-10-01	

