



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3192-O

Quito, D.M., 20 de octubre de 2021

Asunto: Insistencia Resolución Nro. 020-CPP-2021

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4567-O, de 19 de octubre de 2021, en el cual la Secretaría General del Concejo solicita a la presente Dirección, se dé respuesta a lo establecido en la Resolución No. 029-CPP-2021, sobre observaciones 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.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

Mediante el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4188-O, de 29 de septiembre de 2021, la Secretaría General de Concejo pone en conocimiento la Resolución No. 029-CPP-2021 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y el 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"

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4567-O, de 19 de octubre de 2021, se solicita emitir la respectiva respuesta, en cuanto a observaciones sobre el proyecto de ordenanza mencionado.

En virtud de lo mencionado, el numeral 4. del art. 3639 sobre los informes para la declaratoria y regularización, del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, establece lo siguiente:

"Art. 3639.- Informes para la declaratoria y regularización. - Para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en un término de 15 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

(...)

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."

De conformidad al art 481 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización,



se entiende como bien mostrenco aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; por lo que, es necesario que sean regulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

El Registro de la Propiedad, es la dependencia municipal es la encargada de prestar los servicios registrales, de inscripción y certificación previstos en el ordenamiento jurídico nacional, que garantizan la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria y se gestión documental.

Según el art.1 de la Ley de Registro, se establece que el objeto del registro consiste en:

“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 los 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.”*

Según el art. 25 de la Ley de Registro, los títulos, actos y documentos que están sujetos al registro son:

“Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;*
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;*
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;*
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;*
- e) Los testamentos;*
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;*
- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;*
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;*
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;*
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil;*
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.*

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.



Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.”

Por lo tanto, al ser bienes inmuebles sin titular de dominio, se entendería que no existe ningún instrumento público, título, acto o demás documentos, que consiste en una transferencia de dominio y se establece un titular de dominio, ni mucho menos de gravámenes, hipotecas y prohibiciones sobre el bien inmueble.

Sin embargo, por un tema de seguridad jurídica y verificación de que el predio a declararse como bien mostrenco no tenga titular y no se genere algún tipo de vulneración de derechos a particulares o demás entidades públicas, que sean posibles titulares de dominio de los bienes inmuebles, y posteriores controversias incluso judiciales; se consideraría necesario el informe del Registro de la Propiedad, en razón principalmente a **un certificado de búsqueda**, para tener certeza de que sobre el bien inmueble no existe algún tipo de acto, instrumento o documento sobre transferencia de dominio, y sobre todo si existe un titular de dominio; ya que, muchas veces existen inconsistencias o falta de documentación en los registros, archivos y bases de datos de las demás dependencias municipales, por varios motivos.

Al ser el Registro de la Propiedad la entidad municipal, netamente encargada de llevar el registro de todos los actos, instrumentos, contratos o demás documentos sobre los bienes inmuebles que se encuentren en el Distrito Metropolitano de Quito, podría brindar esa seguridad y verificación de que si se trata de un bien mostrenco; por lo que, estamos de acuerdo con el presente proyecto.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Bruno Nicolas Andrade Gallardo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-4567-O



Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Señorita Licenciada
Leslie Sofia Guerrero Revelo
Coordinadora General

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7

Señorita Abogada
Doris Stephany Andrade Pinto
Servidor Municipal 9

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Bruno Nicolas Andrade Gallardo	ba	DMGBI	2021-10-20	
Elaborado por: Doris Stephany Andrade Pinto	da	DMGBI-AL	2021-10-20	
Revisado por: Paola Matilde Pino Garrido	pp	DMGBI-AL	2021-10-20	
Aprobado por: Bruno Nicolas Andrade Gallardo	ba	DMGBI	2021-10-20	

