

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DI-2024-0417-ME

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

PARA: Sr. Abg. Carlos Ricardo Borja López
Director de Asesoría y Control Jurídicos
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL
JURÍDICOS

ASUNTO: Notificación de Resolución Nro. SGC-ORD-020-CPP-019-2024
[requerimiento de informe].

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2024-0078-ME, en que solicita: “*A fin de contestar el requerimiento, gentilmente le solicito un informe respecto del proyecto también adjunto.*”

Al respecto me permito en lo que corresponde al Registro de la Propiedad presentar el presente informe y observaciones

1.- ANTECEDENTES:

La Ordenanza lo que pretende es incorporar dentro de Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Mostrencos, a los bienes rurales que cuenten con equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas, su incorporación al catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como bienes de dominio privado

Para ello, lo que hace es reformar la denominación del TÍTULO IV que forma parte del LIBRO IV.6 y los Arts. 4033 y 4034 del Código Municipal

2.- BASE LEGAL

Uno. - La Constitución de la República manda lo siguiente:

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.

Dos. – La Ley de Registro dispone lo siguiente:

“Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DI-2024-0417-ME

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

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.”*

“TÍTULOS, ACTOS Y DOCUMENTOS QUE DEBEN REGISTRARSE:

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 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 aquél 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

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DI-2024-0417-ME

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

hubieren hecho; y,

l) (sic) *Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley*

Tres. - El Código Municipal dice:

Art. 4050

Regularización del bien inmueble mostrenco.- Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y de no haberse presentado solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, dentro del término establecido en el artículo anterior, Procuraduría Metropolitana en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, junto con las publicaciones realizadas. (lo resaltado me pertenece)

Realizada la inscripción de la protocolización de la resolución de la declaratoria de bien inmueble mostrenco, Procuraduría Metropolitana remitirá copias de los documentos protocolizados a la Administración Zonal correspondiente, a la Dirección Metropolitana de Catastro, y a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se incorpore al inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado.

3.- ANALISIS

En cuanto a la facultad que tendría el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en declarar como bien mostrenco un inmueble rural, siempre y cuando se cumpla la condición “que cuenten con equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas”, está sustentada en los considerandos de la Ordenanza, en los que se hace constar, además los oficios remitidos por el Ministerio de Agricultura que darían viabilidad para hacer efectiva la misma.

En su informe Procuraduría Metropolitana sólo hace observaciones de forma y en el literal e) *Procuraduría Metropolitana, considera que el proyecto de ordenanza podría generar un conflicto de competencias entre las facultades conferidas a la Autoridad Agraria Nacional sobre la titularidad de los bienes rurales frente a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado de Quito en relación con la atribución para declarar bienes mostrencos.*; pero en el Pronunciamiento dice:

“5.1. Con base en los fundamentos expuestos, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a) del artículo 87 y artículo 322 del COOTAD, en concordancia los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, referente de la

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DI-2024-0417-ME

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

facultad legislativa del Concejo Metropolitano y artículo 67,57 y siguientes del mismo cuerpo normativo, Procuraduría Metropolitana emite Informe Jurídico No Vinculante respecto del Proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I, RESPECTO DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES URBANOS MOSTRENCOS” y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en la normativa señalada. (lo resaltado me corresponde)

Este informe no se refiere a aspectos técnicos contenidos en el proyecto de Ordenanza analizado.”

Al mencionar en el Pronunciamiento que se “continúe con el procedimiento parlamentario,” se entendería que Procuraduría también ve posible el declarar como bien mostrenco bien rural siempre cuando cuenten con equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas

4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La Ordenanza, cómo se mencionó anteriormente, lo que hace es reformar la denominación del TÍTULO IV que forma parte del LIBRO IV.6 y los Arts. 4033 y 4034 del Código Municipal, los demás del articulado no cambia, por lo tanto, no afecta a lo que tiene relación con la actividad de realiza el Registro de la Propiedad determinado en el Art. 4050 del Código Municipal.

En el artículo 2 de la Ordenanza en revisión se dice:

“Objeto. - El presente Título tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar bienes inmuebles urbanos mostrencos y bienes inmuebles rurales mostrencos que cuenten con equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas y su incorporación al catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como bienes de dominio privado”. (lo subrayado me pertenece)

Se señala de manera general “entidades públicas”, pero al declararse cómo bien mostrenco el inmueble pasa a ser propiedad del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito, cómo bien de dominio privado.

Con esto se podrían entender que cualquier entidad pública ajena al Municipio del DMQ pudo haber realizado el equipamiento con sus recursos, pero del Municipio pasa a ser el propietario del bien inmueble declarado cómo mostrenco.

Por lo que sería importante que se revise lo anteriormente señalado.

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DI-2024-0417-ME

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

Es lo que puedo informar en relación al Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I, RESPECTO DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES URBANOS MOSTRENCOS

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fabio Agustin Vasconez Granja
DIRECTOR INSCRIPCIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - INSCRIPCIONES

Referencias:

- GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2024-0078-ME

Copia:

Sra. Abg. Anabell del Rocio Rivadeneira Gómez
Registradora de la Propiedad Encargada
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Sr. Ing. Gustavo Palacios Fabara
Funcionario Directivo 6
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Sra. Francisca Jaqueline Sanchez Suarez
Servidor Municipal 4
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS

Sra. Mgs. Ana María Castrillon Sandoval
Servidor Municipal 10
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS

Sra. Veronica Araceli Bolaños Melo
Servidor Municipal 6
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - INSCRIPCIONES

