



PROCURADURÍA
METROPOLITANA
Expediente No. 2017-01794

Crnl. (S.P.) Luis E. Montalvo G.
Coordinador Distrital
Agencia de Coordinación Distrital del Comercio
Presente.-

16 AGO 2017

De mi consideración:

En atención a su oficio No. ACDC-2017-0001038 de 20 de julio del 2017, suscrito por usted, cúmpleme manifestar lo siguiente:

I. Competencia:

De conformidad a la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015, el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, y el Oficio No. 096 PM-AI-017 de 9 de agosto de 2017, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano Subrogante de Asesoría General, para emitir el siguiente criterio.

II. Consulta:

Con oficio No. ACDC-2017-0001038 de 20 de julio del 2017, se realiza la siguiente consulta:

“Una vez expuestos los antecedentes de hecho y de derecho pertinentes, solicito comedidamente emita su criterio jurídico y recomendación sobre las acciones pertinentes a seguir respecto de la consulta: Si un comerciante originalmente inscrito en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista en el Centro Histórico de Quito, ha realizado un pago parcial sobre el valor del local establecido en los convenios suscritos en su momento, y dando así cumplimiento a lo señalado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No.- 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, ¿Es legalmente pertinente la emisión del respectivo título de crédito por el valor restante, con la finalidad de cubrir la totalidad del valor del local estipulado en los convenios?”

III. Antecedentes:

- Con fecha 11 de julio del 2016, referente al expediente 2016-01589, Procuraduría Metropolitana emitió su criterio legal respecto a la vigencia de los convenios y promesas de compra venta del Centro Comercial “Hermano Miguel” y en su parte pertinente se indicó:

“(…) Respecto de su petición, en nuestro criterio, de conformidad con los artículos 1 y 5 de la Resolución de Alcaldía No. 002 de 09 de marzo de 2012, la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, es el órgano competente para conocer e informar



PROCURADURÍA
METROPOLITANA
Expediente No. 2017-01794

sobre los particulares del comercio autónomo en el Distrito Metropolitano de Quito, entre las cuales se encuentra el asunto motivo de su solicitud.

Sin perjuicio de lo indicado, respecto de la vigencia de convenios, contratos, acuerdos de voluntad, etc., son las cláusulas, correspondientes a cada instrumento jurídico, las que establecen “el plazo” o la “condición resolutoria” las que determinan su vigencia. De conformidad con el artículo 1461 del Código Civil, para que se generen obligaciones fruto de un acuerdo de voluntades es necesario: a) que los contratantes sean legalmente capaces; b) que exista consentimiento en el acto o declaración (el consentimiento no debe adolecer de vicios); c) que recaiga sobre un objeto lícito; y, d) que tenga una causa lícita.

Asimismo, el artículo 1561 del Código Civil, indica que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. (...)

- Con oficio s/n de 19 de septiembre del 2016, perteneciente al expediente 2016-01589 Procuraduría Metropolitana emitió un nuevo pronunciamiento respecto al mismo tema, en el cual se indicó:

“(...) No obstante de lo expuesto, respecto de la vigencia de convenios, contratos, acuerdos de voluntad, etc., son las cláusulas, correspondientes a cada instrumento jurídico, las que establecen “el plazo” o la “condición resolutoria” las que determinan su vigencia. Del análisis de los convenios, no se encuentran cláusulas que establezcan el plazo de los mismos y se deriva que una vez cumplidas todas las obligaciones, procedería la terminación de los mencionados convenios.

En nuestro criterio, para la transferencia de dominio de los locales comerciales, se deben cumplir las obligaciones que se deriven de los convenios, contratos, acuerdos de voluntad etc., que en el presente caso corresponden a la cláusula segunda del Convenio 29 de noviembre de 1999 y al punto 2.3 de la cláusula segunda del Convenio Ampliatorio de 06 de septiembre del 2000; y además, para todos los casos, se ha de estar a lo que prevé la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza No. 093 sancionada el 23 de diciembre del 2015.

Es importante indicar que de conformidad el punto 2.6 de la cláusula segunda del Convenio Ampliatorio de 06 de septiembre del 2000, el MDMQ entregaría las escrituras de transferencia de dominio de los puestos en el Centro Comercial Hermano Miguel, siempre que cumplan con los compromisos establecidos en los convenios y los requisitos legales.

Los contratos, convenios, acuerdos de voluntad y demás, que se deriven de los convenios analizados, así como por ejemplo los contratos de promesas de compra venta individuales para cada comerciante, deben cumplir con la norma vigente para su validez, esto es cumplir con lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza No. 093 sancionada el 23 de diciembre del 2015. (...)

- Con memorando No. ACDC-AJ-2017-0176 de 19 de marzo de 2017, suscrito por el Asesor Jurídico de la ACDC, Abg. Bernardo Ponce, en el numeral 3 Análisis y Conclusión manifiesta:

“De conformidad con la normativa citada, y atendiendo al sentido literal de la norma, es criterio de la Asesoría Jurídica que: de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza No.- 0093, todos aquellos comerciantes originalmente inscritos que hubieren realizado algún pago, lo que se interpretaría como cualquier monto de dinero, por un local comercial al Municipio, se beneficiarán de lo dispuesto en la ordenanza referida y por tanto se deberá respetar el valor y las condiciones acordadas mediante los convenios suscritos con los comerciantes por concepto de piso – techo de un local comercial y a su vez, de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza, se entenderá la necesidad de emitir los títulos de crédito correspondientes por el valor faltante hasta cubrir el costo total del local comercial acordado en los convenios suscritos.”

IV. Base Legal

- **Constitución de la República:**

“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.”

- **Código Civil:**

*“Art. 7.- La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo; y en conflicto de una ley posterior con otra anterior, se observarán las reglas siguientes:
[...]*

18a. En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.”

“Art. 1561.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

- **Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, que dice:**

“A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá 90 días de plazo para actualizar la Normativa técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.”

Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial. (...)" (el subrayado me corresponde)

V. Análisis y Criterio:

Esta Procuraduría Metropolitana, se ratifica en los pronunciamientos de 11 de julio del 2016 y 19 de septiembre del 2016, concernientes al expediente 2016-01589, los cuales tienen relación con el tema consultado.

Analizada la consulta planteada, debemos indicar que la misma no refiere al inteligenciamiento de la norma, sino a una decisión administrativa la cual debe ser analizada por la entidad competente, que a nuestro criterio es la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, dependencia que deberá verificar y determinar a quien se debe emitir el respectivo título de crédito con el valor correspondiente, a fin de proceder con la transferencia de dominio.

No obstante de lo manifestado, y con respecto a lo determinado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0093, se debe tener en consideración la existencia de dos parámetros para su ejecución: **a)** *Que la transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, y su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos; y, b)* *No se aplicará la disposición antes mencionada a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes inscritos que no hayan realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.*

Conforme lo indicado se entiende que en primera instancia dicha disposición determina que cuando no se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los locales comerciales de los centros comerciales populares, dicha regularización deberá cumplirse de acuerdo a las condiciones acordadas al tiempo en el cual fueron entregados los locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

Con relación al tercer inciso de la Disposición Transitoria Tercera, se verifica que se establece que los comerciantes inscritos que no hayan efectuado ningún pago al MDMQ, por concepto de los locales comerciales, no serán beneficiarios de las condiciones acordadas a la entrega de dichos locales; en la disposición referida no se determina que el pago al cual hace mención sea total o parcial, por tanto entendiendo el término "ningún", se razonaría que la condición determinada es la



PROCURADURÍA
METROPOLITANA
Expediente No. 2017-01794

realización de algún (uno o todo) pago, derivado de los acuerdos (convenio o contrato) realizados a la entrega de los locales comerciales.

El planteamiento de peticiones a esta Procuraduría Metropolitana no suspende los plazos de cumplimiento de las obligaciones a cargo de las entidades y funcionarios municipales.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Dr. Juan Carlos Mancheno Ochoa

Subprocurador Metropolitano de Asesoría General (S).



c.c. **Concejala Soledad Benítez**

Presidenta de la Comisión de Comercialización.

*Adjunto: Expediente completo.

Elaborado por:	Felipe Hidalgo	
Revisado por:	Jofre Cadena	

