

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0184-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

Asunto: Autorización para hipotecar el predio No. 681882 Exp. PM. Nro. 2020-00571

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Concejal:

En relación con su oficio Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2020-0147-O, de 06 de marzo de 2020, presento el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

Competencia

Emito el Informe fundamentado en la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E).

Objeto y alcance

1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2020-0147-O, de 06 de marzo de 2020, solicitó que Procuraduría Metropolitana emita un informe en relación al requerimiento realizado por la Concentración Deportiva de Pichincha para que se autorice constituir hipoteca sobre el predio No. 681882 (el «Predio»), donado a favor de la Concentración Deportiva de Pichincha (la «Donataria»).
2. Este Informe tiene naturaleza informativa de conformidad con lo que disponen los arts. 122 y 123 del Código Orgánico Administrativo y en función del ámbito y alcance del art. 1 letra c) de la Resolución A 005, del Alcalde Metropolitano.

Marco para análisis jurídico

1. El art. 87 letra a) del COOTAD establece como atribución del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano mediante la expedición de resoluciones.
2. El Código Civil en el art. 2309, define a la hipoteca como un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0184-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

3. El art. 2316, inciso primero, ibídem, dispone que no podrá constituir hipoteca sobre bienes, sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para la enajenación.
4. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 06 de noviembre del 2008, resolvió *“entregar en donación el predio No. 681882, clave catastral No. 40801-09-002, de 19.730, 00 m2., de propiedad municipal, ubicado en la Av. Occidental (interior), sector ex Planta de Asfalto, parroquia Belisario Quevedo, a favor de la CONCENTRACIÓN DEPORTIVA DE PICHINCHA, para uso de la Asociación de Fútbol Amateur de Pichincha.”*
5. Mediante escritura pública (la «Escritura»), suscrita el 12 de julio de 2011, inscrita el 08 de julio de 2015, el Municipio de Quito transfirió gratuitamente, mediante donación a favor de la Donataria, el dominio y posesión del Predio.
6. En la Cláusula Segunda de la Escritura se estipula: *“De conformidad con lo establecido en los Artículos ciento cincuenta (150), literal g) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, mil trescientos trece (1.313) y siguientes del Código Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, representado en este acto por el señor Economista Rubén Ernesto Flores Agreda, ADMINISTRADOR GENERAL, tiene a bien transferir gratuitamente, mediante donación a favor de la CONCENTRACIÓN DEPORTIVA DE PICHINCHA, el dominio y posesión del lote de terreno de su propiedad, dentro de la superficie, linderos y avalúo singularizados en la cláusula PRIMERA de este contrato, con todos sus derechos reales, personales, usos, costumbres y más servidumbres anexas, libre de todo gravamen y comprometiéndose al saneamiento por evicción, debiendo la Concentración Deportiva de Pichincha, destinar este predio para uso deportivo de la Asociación de Fútbol Amateur de Pichincha.”*
7. La Cláusula Tercera de la Escritura, establece: *“Es condición resolutoria expresa de la donación, la que si la Concentración Deportiva de Pichincha, no destinare al fin propuesto el inmueble donado, se revertirá ipso jure el mismo al patrimonio municipal.”*
8. La Cláusula Cuarta de la Escritura señala: *“La donataria no podrá disponer libremente del terreno, quedándole prohibida su enajenación actual o futura, a cualquier título y si a pesar de estas prohibiciones lo enajenare o causare algún gravamen sin previa autorización municipal, estos actos serán considerados nulos y de ningún valor legal absoluto.”*
9. La Cláusula Quinta de la Escritura manifiesta: *“Si la Institución donataria no cumple con todas y cada una de las condiciones establecidas en las cláusulas que anteceden, se resolverá expresamente el presente contrato y el Municipio Metropolitano en caso de conflicto dispondrá la reversión unilateralmente, con todas las construcciones y mejoras, sin reconocimiento de valor alguno por los gastos invertidos en el inmueble.”*

Análisis e informe jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0184-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

1. La hipoteca constituye un contrato mediante el cual el deudor hipotecario afecta, a favor del acreedor hipotecario, un bien inmueble como garantía para el cumplimiento de una obligación crediticia, pudiendo el acreedor hipotecario, en el caso de incumplimiento de la obligación del deudor, iniciar acciones judiciales tendientes a buscar su cumplimiento a través del embargo y remate del bien.
2. Es por esta razón que el art. 2316, inciso primero, del Código Civil, dispone que no podrá constituir hipoteca sobre bienes, sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para la enajenación.
3. En consecuencia, la posibilidad de que el predio donado pueda hipotecarse conllevaría a la vez una autorización para que este pudiese enajenarse, en el eventual caso de así requerirlo para efectos de ejecución de la garantía hipotecaria por el incumplimiento de la obligación que pudiese contraer la Concentración Deportiva de Pichincha.
4. En ese sentido, la posibilidad de constituir hipoteca sobre el predio donado, abriría la posibilidad de una eventual disposición del inmueble para otro fin distinto al que resolvió el Concejo Metropolitano cuando autorizó la donación a favor de la Donataria, esto es, para para uso deportivo de la Asociación de Fútbol Amateur de Pichincha.
5. El efecto que causaría el cambio del destino del Predio y, en consecuencia, del objeto de la donación, sería la activación de la cláusula tercera de la Escritura que establece que en el caso de no destinarse el predio al fin propuesto, este se revertirá ipso jure al patrimonio municipal.
6. Con relación a la competencia para decidir la solicitud formulada por la Concentración Deportiva de Pichincha, por tratarse de un asunto relacionado con la donación del Predio autorizada por el Concejo Metropolitano mediante Resolución tomada en sesión de 06 de noviembre del 2008; y, por la disposición contenida en el art. 87, letra a) del COOTAD, que establece como atribución del Concejo Metropolitano ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de resoluciones, considero que esta corresponde al Concejo Metropolitano.
7. En conclusión, la Procuraduría Metropolitana informa que: (i) el Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir una resolución respecto a la solicitud formulada por la Concentración Deportiva de Pichincha; y, (ii) la constitución de una hipoteca sobre el Predio donado, conllevaría a la vez una autorización para que este pudiese enajenarse en el caso que se requiera ejecutar la garantía por parte del acreedor hipotecario, lo que produciría un cambio del destino del predio y del objeto de la donación autorizada por el Concejo Metropolitano, cuyo efecto sería la reversión de la donación del Predio de pleno derecho y su restitución al patrimonio municipal. En este contexto, considero que la constitución de la hipoteca sobre el Predio donado no es factible porque afecta la naturaleza, y el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0184-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

objeto de la donación autorizada por el Concejo Metropolitano mediante resolución de 06 de noviembre del 2008.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-DC-MVCP-2020-0147-O

Anexos:

- Escritura de Donación MDMQ a Concentración de Pichincha.pdf
- Concentración Deportiva de Pichincha Oficio No. 007-SP-CDP.pdf
- Concentración Deportiva de Pichincha oficio No. 22SP-CDP-20.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-0532-O.pdf