

31 de diciembre de 1991

Ingeniero
Guillermo Elias Quijano Jr.
Ministro de Vivienda
E. S. D.

Señor Ministro:

En atención a su nota DSM/C/1366-91 de fecha 16 de diciembre de 1991, en la que eleva consulta a este Despacho respecto a la posible enajenación de las áreas comerciales y/o industriales ubicadas dentro de los polígonos descritos en los artículos 2 y 3 de la Ley N.º 14 de enero de 1991, en la que expresa lo siguiente:

.....
En virtud de lo expuesto, señor Procurador, os solicito en cumplimiento del artículo 346, ordinal 6º del Código Judicial, se sirva emitir su ilustrado concepto, para que nos señale conforme a las normas de la Ley 14 del 14 de enero de 1991, si los lotes comerciales y/o industriales que se identifiquen en los bienes y polígonos descritos en el Artículo 2 y 3 del precitado cuerpo legal, pueden ser enajenados (vencidos) como lo sustenta el informe técnico urbanístico o por el contrario, sólo son susceptibles de arrendamiento mientras no se cumpla con el requisito exigido por el Artículo 4º de dicho ordenamiento legal como sostiene en su criterio, el Departamento Jurídico, y si los terrenos de los polígonos descritos en el Artículo 3º de la Ley N.º.1 del 14 de enero de 1991, pueden ser llamados a Licitación Pública para la venta o arrendamiento por el MIVI.*

Una vez analizada la presente consulta, damos respuesta a la misma de la siguiente forma:

Por tratarse de bienes que por su ubicación, comprendidos dentro del área del canal, requieren un tratamiento especial en cuanto a la utilización, conservación, desarrollo y aprovechamiento de los mismos, se dió la implementación de la ley Nº.1 de fecha 14 de enero de 1991 que desarrolla tales aspectos.

En cuanto a la duda de si las áreas comerciales y/o industriales, ubicadas dentro de los polígonos descritos en los artículos 2 y 3 de la Ley Nº.1 del 14 de enero 1991, señalamos lo siguiente:

La norma es clara al precisar qué bienes revertidos son susceptibles de enajenación y cuáles no. Referente al primer grupo, el artículo 2 de la Ley Nº.1 de 14 de enero de 1991 señala:

Artículo 2: Las casas o edificios revertidos que, de acuerdo con su condición natural se hayan destinado, se destinen o puedan destinarse a viviendas, según determinación del Ministro de Vivienda, serán susceptibles de arrendamiento, de arrendamiento con opción de compra, y de compraventa, de conformidad con la reglamentación que se apruebe mediante Decreto de Gabinete. Se incluyen en esta norma los terrenos sobre los cuales están ubicados las casas o edificaciones respectivas, así como los terrenos incluidos dentro de los polígonos descritos en el documento de reversión referente a tales casas o edificios."

Como se observa, se desprende de la norma citada que sólo son susceptibles de enajenación los bienes destinados o que se destinen para vivienda, de acuerdo con la condición natural de los mismos, incluyéndolo con éstos el terreno sobre el cual se encuentren, y aquellos terrenos incluidos en los polígonos descritos en el artículo 3º de la Ley, que se destinen a la construcción de viviendas.

Respecto al segundo grupo de los bienes revertidos no enajenables, tenemos todos aquellos diferentes a los destinados para vivienda, y que se encuentran descritos en los artículos 2 y 3 de la Ley Nº.1 de 14 de enero de 1991.

Es más, la Ley es clara al señalar en el artículo 4º que mientras no se apruebe el plan de uso, conservación y desarrollo del Area del Canal, dichos bienes sólo serán susceptibles de arrendamiento.

Así pues, como quiera que las áreas comerciales y/o industriales se encuentran en este último grupo, por no haber sido precisadas en el primer grupo de los bienes enajenables, no son susceptibles de enajenación y sólo pueden darse en arrendamiento, hasta tanto se decida lo contrario en el plan general de uso, conservación, desarrollo y aprovechamiento del Canal.

Conceptuamos lo anterior, ya que es lo que se desprende del tenor literal de la norma, por tanto no es permisible darle una interpretación distinta, alegando para ello el contenido urbanístico que abarca una determinada frase en materia de vivienda, máxime cuando el contenido es claro y preciso, y así lo establece nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 9º, Capítulo III del Código Civil, relativo a interpretación y aplicación de la Ley.

En cuanto a su última interrogante, de si los terrenos de los polígonos descritos en el artículo 3º de la Ley, pueden ser llamados a Licitación Pública para la venta o arrendamiento, tenemos que si se trata sobre los cuales se encuentran viviendas ya construidas, se procederá a su enajenación a través de un proceso especial establecido en los Decretos de Gabinete reglamentarios de la Ley, tal como lo señala el artículo 5º; pero si se trata de terrenos que se vayan a destinar para la construcción de viviendas, deberán tener como requisitos previos el informe técnico del Ministerio de Vivienda y el concepto favorable del Consejo Consultivo, para luego ser sometidos a las normas de contratación pública previstas en el Código Fiscal.

Si se trata de terrenos que vayan a destinarse a otras actividades, tales como comerciales o industriales, sólo pueden darse en arrendamiento como ya lo indicamos, hasta tanto se apruebe el plan general de uso, conservación y desarrollo del Area del Canal, y de igual forma se aplicación las normas de contratación pública existentes en el Código Fiscal.

De esta forma esperamos haber dado respuesta a su interrogante consulta,

Atentamente,

LIC. DONATILO BALLESTEROS S.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION