

5 de julio de 1995.

propias toda vez que el Fideicomisario-Fiduciario, en ningún momento transfiera el dominio de los bienes a la otra parte del Fideicomiso (ECONOPLADE).

El Fideicomisario, que en un fideicomiso normal no tiene obligaciones, porque es el sujeto pasivo, en éste, sin embargo, las tiene. Por ello, conceptualmente, que en el

Su Excelencia  
**DR. FRANCISCO SANCHEZ GARDENAS**  
 Ministro de Vivienda  
 E. S. D.

segundo párrafo plantea una consulta muy concreta, sobre el ECONOPLADE por virtud del consentimiento otorgado por el Banco Hipotecario Nacional en el Estímado Señor Ministro:

Por medio de la presente damos formal respuesta a lo solicitado por Vuestro Despacho mediante Nota No. DMV/1259/95 de 23 de junio de 1995.

En primer lugar, consideramos prudente observar que parte de su consulta se refiere a hechos cumplidos, como es el caso de la Resolución aprobada por el Consejo de Gabinete, relacionada con el Fideicomiso celebrado entre el Banco Hipotecario Nacional y la empresa ECONOPLADE, S.A.

Es oportuno recordar que nuestra misión de asesores jurídicos de la administración pública se encuentra definida en la Ley, en el artículo 217, numeral 5 de la Constitución política, el cual establece la función de "servir de consejeros jurídicos de los funcionarios administrativos", esta tarea a su vez, la desarrolla el artículo 348, numeral 4, del Código Judicial como una de las atribuciones especiales, a que estamos obligados. Veamos:

"4. Servir de consejero jurídico a los servidores públicos administrativos que consulten su parecer respecto a determinada interpretación de la ley o el procedimiento que debe seguir;"  
 (subrayado nuestro).

Para que no quede dudas sobre la interpretación de la función de asesoría podrá surtir sus efectos si la consulta se eleva a nuestro Despacho antes de realizar el o los actos a que se contrae la misma.

ECONOPLADE para que declare las mejoras sobre el lote que se vendió y vendió posteriormente el lote con dichos En cuanto al punto consultado, en términos generales, estamos ante un fideicomiso sui generis, con características muy

propias toda vez que el Fideicomitente-Fiduciario, en ningún momento transfiere el dominio de los bienes a la otra parte del Fideicomiso (ECONOPLADE).

El Fideicomisario, que en un fideicomiso normal no tiene obligaciones, porque es el sujeto pasivo, en éste, sin embargo, las tiene. Por ello, conceptuamos, que en el fondo lo que se da es una concesión de construcción de obra pública en forma directa.

El segundo párrafo plantea una consulta muy concreta, sobre si ECONOPLADE puede, en virtud del consentimiento otorgado por el Banco Hipotecario Nacional en el instrumento del Fideicomiso respectivo, construir, declarar y vender las mejoras.

De la lectura del instrumento constitutivo del fideicomiso en cuestión; otorgado mediante la Escritura Pública N° 262-36-4087 de 26 de mayo de 1995 de la Notaría Especial del Banco Hipotecario Nacional, deducimos las siguientes premisas jurídicas:

- a) Que el Banco Hipotecario Nacional retiene su título de propiedad sobre el globo segregado sujeto al Fideicomiso.
- b) Que, en consecuencia, estrictamente hablando, es el Banco Hipotecario Nacional, como propietario, quien podrá segregar los lotes de la finca fideicometida y venderlos.
- c) ECONOPLADE, autorizado por el Banco Hipotecario Nacional, es quien tiene que hacer la declaración de mejoras, ya que es quien las construye y también las vende.
- d) Es por ello, que ECONOPLADE debe entregar al propietario, Banco Hipotecario Nacional, los planos de segregación y la minuta correspondiente a cada segregación. Además, debe incluir en esta minuta, la declaración de mejoras con las debidas indicaciones del valor del lote servido y el valor de tales mejoras.

Para que no quede dudas sobre la interpretación de la cláusula Cuarta, literal d), consideramos pertinente adicionar una Cláusula al Contrato de Fideicomiso, en el sentido que el Banco Hipotecario Nacional, como Fideicomitente-Fiduciario, conceda autorización expresa a ECONOPLADE para que declare las mejoras sobre el lote segregado y venda posteriormente el lote con dichas mejoras, transfiriendo de esta forma el dominio sobre el lote.

En la minuta que se haga posteriormente, debe constar claramente que luego de efectuada la segregación, declaración de mejoras y posterior venta, se transfiera el dominio del bien al comprador y con ello se extingue el fideicomiso. De esta forma se irá extinguiendo el mismo en la medida en que se realicen las compra-venta de las viviendas.

Su Excelencia

Esto es así, porque la agilización del Proyecto de Vivienda así lo requiere, ya que de lo contrario, los trámites burocráticos pueden generar atrasos en su culminación, lo cual, causaría pérdidas al mencionado Proyecto.

De esta forma dejamos consignada nuestra opinión, esperando que la misma satisfaga el propósito de la Consulta. Aprovecho la ocasión para reiterarle nuestras muestras de aprecio y consideración.

Atentamente,

LICDA. ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER  
PROCURADORA DE LA ADMINISTRACION

12/AMdeF/su