

TEMA:
inmueble adjudicado o pago en efectivo.
Facultades de la Junta Directiva y del Gerente.

Título de propiedad, de un bien

Panamá, 6 de agosto de 1998.

Licenciado
EDUARDO R. GONZÁLEZ C.
Gerente General del
Banco Hipotecario Nacional
E. S. D.

A través de la presente gustosamente damos respuesta a su Nota 98(2000-01) 830 de fecha 24 de junio de 1998, recibida en este Despacho el día 6 de julio del mismo año, en la que nos consulta respecto de la siguiente situación:

¿En el año 1979, el Banco Hipotecario adjudicó un apartamento a la señora LIDIA AVILA de GODREAU (Q.E.P.D.) por la suma de 8.350.00 para pagarlo en un plazo de 25 años, a partir de la adjudicación del mismo.

Dicha señora, falleció el 20 de noviembre de 1988.

En virtud de la defunción de la señora mencionada, y como el préstamo estaba asegurado, la compañía de seguro respectiva canceló el saldo pendiente del mismo; o sea que el valor del apartamento, (B/.8.350.00) fue totalmente cancelado al Banco.

El señor PLINIO AVILA BENAVIDES, con cédula de identidad personal No.8-168-653, padre de la difunta, tramitó el juicio de sucesión correspondiente y el 19 de noviembre de 1992, el Juzgado 1° del Circuito de Colón, Ramo Civil, lo declaró Heredero Universal de los bienes de la causante, incluyendo los derechos que ésta tenía sobre el apartamento aludido y ordenó al Banco Hipotecario Nacional inscribir estos derechos a favor del señor AVILA.

El señor AVILA ha solicitado en reiteradas ocasiones, en calidad de heredero, el título de propiedad del citado apartamento, en base a que lo va a vender. El Banco no le ha podido otorgar el título debido a que no se ha incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio porque el terreno sobre el cual está construido no le pertenece.

En virtud de que no se le ha podido entregar el título de propiedad del apartamento aludido, dicho señor ha solicitado al Banco le entregue la suma de B/.8.350.00 que esta institución ha recibido en pago por el inmueble; desistiendo de las acciones legales que pueda emprender en contra de esta institución por los posibles perjuicios causados.

En base a lo expresado en los puntos anteriores ¿Debe el Banco Hipotecario Nacional entregar al señor PLINIO AVILA BENAVIDES la suma de B/.8.350.00?¿

Procedemos a absolver su interesante consulta, previas las siguientes consideraciones.

El Banco Hipotecario Nacional, creado por medio de la Ley No.10 de 25 de enero de 1973, y reorganizado por la Ley No.39 de 8 de noviembre de 1984 es una empresa estatal, que tiene personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía en su régimen interno. Está regido por disposiciones de la aludida ley y, tiene por finalidad básica proporcionar financiamiento a programas de problemas habitacionales dando efectividad al principio consagrado en la Constitución Nacional, en relación con la política de vivienda que debe establecer el Estado, especialmente a los sectores de menores ingresos(Cfr. artículo 113 Constitución Política).

Según el artículo 6, de la Ley 39 de 1984, el manejo, dirección y administración del Banco Hipotecario Nacional estará a cargo de una Junta Directiva y de un Gerente General.

En este orden de ideas, el artículo 10 ibídem, establece las funciones de la Junta Directiva, entre las cuales se destaca: ¿a. Aprobar la política general, planes y programas del Banco, de acuerdo con la política nacional de vivienda que adopte el Órgano Ejecutivo. ...¿

El Gerente General del Banco, deberá someter a la Junta Directiva para su autorización y aprobación las diferentes actividades a realizarse en la institución, así como el presupuesto de los gastos e inversiones a efectuarse, según se desprende del artículo 13 de la excerta bajo análisis.

Luego entonces, de lo anterior puede colegirse, que la Junta Directiva conjuntamente con el Gerente del Banco Hipotecario Nacional constituyen el cuerpo colegiado que determinan las políticas a implementarse en la institución, asegurándose que la decisión tomada sea la más conveniente para los intereses del Banco y por ende del Estado, pero sin perder de vista su finalidad, de establecer políticas nacionales de vivienda dirigidas primordialmente a solucionar problemas habitacionales a la población más necesitada.

Como quiera que el Gerente y la Junta Directiva deben encargarse de manejar, dirigir y administrar todo lo relativo al Banco Hipotecario Nacional, es la Junta Directiva, previo sometimiento de la situación por el Gerente General quien debe decidir en torno a la solicitud que efectúa el señor AVILA BENAVIDES, titular por mandamiento expreso de la Ley del bien inmueble en cuestión, toda vez que, si el Edificio de Apartamentos no está incorporado a Régimen de Propiedad Horizontal, esto es responsabilidad, precisamente, del Banco y, no de la persona que detenta el derecho, entonces es el Banco quien debe determinar a corto plazo, conforme las particularidades del caso y en atención a los preceptos legales vigentes lo que considere más conveniente para ambas partes, que en este caso pareciera tener más razón el particular.

Luego de los antecedentes expuestos, somos del criterio que el Banco Hipotecario Nacional, tiene el deber de brindar las soluciones adecuadas en relación con los problemas habitacionales tanto en este caso como en todos aquellos que se presenten, dado que es la institución creada por Ley para desarrollar un derecho social que consagra la Constitución Política, el cual está dirigido a promover y garantizar una vivienda digna a estamentos de menores ingresos, a fin de equilibrar los desbalances sociales en materia habitacional.

De este modo esperamos haber dado respuesta a la interrogante planteada, me suscribo, atentamente,

LICDA. ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/cch.