

Panamá, 25 de noviembre de 1997.

Doctor
Anibal Illueca H.
Gerente General Encargado
Caja de Ahorros
E. S. D.

Señor Gerente General Encargado:

De acuerdo a las facultades que nos confiere la Ley, damos respuesta a su interesante nota N°97(123-01)134 de 29 de octubre de 1997, recibida en nuestro Despacho el 12 de noviembre de los corrientes, respecto al "ámbito de aplicación de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985", en los siguientes términos.

La Ley N°3 de 20 de mayo de 1985 "por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios" (G.O. N°20.312 de 24 de mayo de 1985) sus modificaciones, y su reglamento, Decreto Ejecutivo N° 58 de 8 de julio de 1985 del Ministerio de Hacienda y Tesoro (G.O. N°20.348 de 24 de mayo de 1985), contemplan este régimen de la siguiente manera:

La referida Ley N°3 de 20 de mayo de 1985 señala:

ARTICULO 1.- "Los Bancos, la Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo, o cualquier otra persona jurídica que previamente se registre en el Ministerio de Hacienda y Tesoro y cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios..." (Subrayado nuestro)

ARTICULO 2.- "Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

- a.- Que el producto...
- d.- Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia.
- e.- Que el monto..." (Subrayado nuestro)

El Decreto Ejecutivo N°58 de 8 de julio de 1985, que reglamenta dicha Ley, reitera lo anterior al preceptuar:

ARTICULO 3.- "Los Contratos de Préstamos Hipoteca-rios Preferenciales que efectúen las personas señaladas en el Artículo 2° de este Reglamento, deberán reunir los siguientes elementos esenciales y requisitos:

- a) Que el producto...
- d) Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia, debiendo aportarse la correspondiente certificación del Registro público.
- e) Que el monto..." (Subrayado nuestro)

La anterior normativa no sólo se refiere enunciativamente a los Préstamos Hipotecarios, sino que precisa puntualmente que se trata de préstamos con garantía hipotecaria, eliminado cualquier posible duda al respecto

Compartimos el criterio hermenéutico externado por su Dirección Jurídica en cuanto al artículo 9° del Código Civil, que determina:

ARTICULO 9.- "Cuando el sentido de la Ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu..."

Por ello, en este caso no podemos recurrir a ningún tipo de interpretación legal porque la Ley N° 3 de 1985 modificada y su reglamentación es sumamente clara sobre su objeto, requisitos, etc.

En conclusión, el ámbito de aplicación de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1995 se refiere a los Préstamos Hipotecarios, por ende, sólo se le puede hacer extensivo a los contratos del Proyecto Habitacional en el área bananera siempre que cumplan con los requisitos del artículo 2° de la Ley y reglamento comentados, o sea con garantía

hipotecaria sobre el bien inmueble de la vivienda, y no mediante una venta a plazos con pagos de intereses sobre saldos adeudados y con derecho a ocupación inmediata.

De esta manera esperamos haber resuelto su interrogante y así colaborar con su despacho, quedamos de usted,

Cordialmente,

Dr. José Juan Ceballos Hijo
Procurador de la Administración
(Suplente)

JJCH/6/cch