

LEY N°415: ANÁLISIS DE LA REFORMA AL CÓDIGO JUDICIAL SOBRE REMATES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Generalidades

Mediante Ley N°415 de 22 de noviembre de 2023, publicada en la Gaceta Oficial Digital No.29915-A de 22 de noviembre de 2023, que entró en vigor el 23 de noviembre de 2023, se modificaron los artículos 1652, 1657, 1743 y 1744 del Código Judicial, los cuales guardan relación con el remate o venta judicial de bienes inmuebles dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios.

La Ley N°415 de 22 de noviembre de 2023 (según se divulgó cuando tan sólo era un proyecto de ley), busca equilibrar la balanza entre acreedores y deudores, de manera que en el remate judicial de los bienes inmueble hipotecados se utilice como base del remate el precio de mercado o comercial, de forma que el acreedor hipotecario reciba el valor del saldo adeudado y la diferencia del remate se le entregue al deudor ejecutado.

Así las cosas, observamos que las modificaciones introducidas a los artículos 1652, 1657, 1743 y 1744 del Código Judicial, implican establecer la obligación del acreedor hipotecario demandante de presentar un avalúo realizado por un profesional idóneo, en el que conste el valor de mercado o comercial del inmueble a rematar, estableciéndose, igualmente, la facultad del deudor demandado de presentar, antes de la fijación de la fecha de remate, su propio avalúo realizado por profesional idóneo, en el que conste el valor de mercado o comercial del inmueble, sirviendo, en todo caso, de base de remate, el precio de mercado o comercial.

Antes de la reforma que introduce la Ley N°415 de 22 de noviembre de 2023, la base del remate de los bienes inmuebles a propósitos de los procesos ejecutivos hipotecarios se establecía, respetando el principio de la autonomía de la voluntad, tomando en cuenta la suma fijada por las partes en la escritura de hipoteca que, por lo general, correspondía al valor de saldo adeudado y declarado por el acreedor al promover la demanda ejecutiva y, a falta de fijación de precio en la escritura de hipoteca, atendiendo el valor que el bien inmueble tenga asignado en catastro.

Modificación

Si bien la modificación de los artículos 1652, 1657, 1743 y 1744 del Código Judicial, para los efectos de que los bienes objeto de remate en los procesos ejecutivos hipotecarios tengan como

base del remate el valor de mercado o comercial, fue concebida con el propósito de generar un beneficio para el deudor, ello pudiera no ser así en la práctica, puesto que este nuevo requisito representaría por una parte, una carga para el procedimiento de ejecución en los procesos ejecutivos hipotecarios, pues conlleva un gasto de pago de honorarios de perito profesional e idóneo en avaluar, que deberá asumir inicialmente el ejecutante, pero que, definitivamente, será transferido al ejecutado como gastos del proceso y, por otra, dicho beneficio sólo se obtendría de lograrse la venta del inmueble en la primera fecha de remate, donde la postura admisible es de 2/3 partes de la base de remate. En la práctica, las ventas judiciales o remates suelen darse en la segunda fecha, donde la postura mínima admisible es la mitad de la base del remate, o bien en la tercera fecha, donde la postura mínima puede ser cualquier suma, usualmente por el crédito del acreedor hipotecario.

En todo caso, esta modificación es de carácter transitorio o temporal, ya que es al Código Judicial (vigente en la actualidad), no al nuevo Código de Procedimiento Civil (que entrará en vigor en octubre de 2025).

Mediante Ley N°402 de 9 de octubre de 2023, publicada en la Gaceta Oficial Digital N°29887-A de 11 de octubre de 2023, se adoptó el nuevo Código Procesal Civil de la República de Panamá,¹ el cual en su artículo 759 establece lo siguiente:

“Artículo 759. Inscripción de la orden de embargo sobre bienes. Si se trata de bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público, el depósito y avalúo se tramitará como si se tratara de bienes muebles.

Los inmuebles por destinación no podrán ser embargados sino con el inmueble al cual se adhieren.

Cuando se embarguen bienes inmuebles o su renta o aeronaves, se dará orden a la oficina de registro correspondiente para hacer la inscripción provisional.

El ejecutante presentará, dentro de los tres días siguientes de decretado el embargo sobre bien inmueble, certificado del Registro Público, en el cual conste si la finca está libre o si está gravada con hipotecas o anticresis.

Igualmente, se deberá aportar certificado del valor catastral de la finca o inmueble, expedido por la entidad pública competente. En este caso, el tribunal fijará a la finca el valor asignado según catastro. Si el inmueble embargado no tiene valor catastral se determinará mediante avalúo oyendo el concepto de dos peritos,

¹ Artículo 809. Vigencia. Este Código comenzará a regir en todo el territorio nacional a los dos años de su promulgación. Los Capítulos II y VI del Título I del Libro Segundo y los artículos 409 y 410 de este Código comenzarán a regir al año de su promulgación. Los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 25 del artículo 1 y los artículos 803, 804, 805 y 806 de este Código regirán a partir de su promulgación.

uno nombrado por ejecutante y otro por el ejecutado. Si las partes no los designan, el juez nombrará un perito.

De estar gravado el inmueble con hipotecas o anticresis, el tribunal dispondrá que se cite a los acreedores respectivos para que puedan hacer valer sus derechos dentro del término que el juez les fije con tal fin, el cual no podrá ser menor de cinco días ni mayor de diez días. Si no se encuentra a los acreedores para la citación personal, se les emplazará por edicto.

Si los acreedores citados personalmente no comparecieran dentro del término señalado en el párrafo anterior, del producto del remate se deducirá la parte que les corresponda y se consignará en el Banco Nacional de Panamá a nombre del acreedor.

La omisión en la citación al acreedor hipotecario o anticrético vicia el remate.

A los bienes embargados son aplicables las disposiciones contenidas en este Código respecto a la rescisión del depósito.” **(El resaltado es nuestro).**

La modificación al artículo 1652 del Código Judicial, introducida mediante la Ley N°415 de 22 de noviembre de 2023, por su parte, señala lo siguiente:

“Artículo 1652. Cuando se embarguen bienes inmuebles o su renta, naves o aeronaves, se dará orden al director del Registro correspondiente de hacer la inscripción provisional.

Cuando se embargue un inmueble, el ejecutante presentará dentro de los dos días siguientes un certificado del Registro Público, en el cual conste si el inmueble está libre o si está gravado con hipotecas o anticresis. De igual forma, presentará un avalúo realizado por un profesional idóneo, en el que conste el valor de mercado o comercial del inmueble. El deudor podrá presentar, antes de la fijación de la fecha de remate, su propio avalúo realizado por profesional idóneo, en el que conste el valor de mercado o comercial del inmueble.”

Entre las disposiciones legales antes transcritas, se advierte la diferencia en el tratamiento del tema, pues mientras que mediante la reforma al Código Judicial se plantea la obligación de siempre efectuar avalúo por perito idóneo, el nuevo Código de Procedimiento Civil establece el avalúo por perito idóneo como deber cuando el bien inmueble no tenga valor catastral.

Conclusión

El hecho de que la Ley N°415 de 22 de noviembre de 2023 conlleve la modificación del Código Judicial, nos lleva a concluir que la reforma y/o modificación que ella introduce en cuanto a la obligación del acreedor y facultad del deudor de presentar avalúo del bien, constituye una modificación que nació con una caducidad programada, esto es, hasta la entrada en vigencia del nuevo Código de Procedimiento Civil de la República de Panamá, hecho a ocurrir en octubre de 2015, salvo que se emita legislación que varíe la fecha en que debe entrar en vigor.

La modificación al Código Judicial introducida por la Ley N°415, no sólo implica una afectación al principio de la autonomía de la voluntad en función del cual los Contratos de Hipoteca de Bien Inmueble, por lo general, contienen la cláusula por la cual se faculta al acreedor a fijar la base del remate, así como la finalidad de la hipoteca, esto es, garantizar el cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, sino que, además, conlleva un costo económico que no necesariamente beneficia al deudor a la hora del remate judicial.

Autor: Juan Pablo Benavides

Arias, Fábrega & Fábrega
PH ARIFA, Piso 10th, West Boulevard
Santa Maria Business District
Panamá, República of Panamá
Teléfono: +507 205 7000
www.arifa.com

