

C-No.351

Panamá, 3 de diciembre de 1996.

Licenciado
LUIS CARLOS AMADO AROSEMENA
Gerente General y Representante Legal
Banco Hipotecario Nacional
E. S. D.

Señor Gerente General:

A través de Nota 96(2000-01)2215 fechada 30 de septiembre de 1996, tuvo a bien formular a este Despacho la siguiente consulta:

“Le solicitamos que la administración a su digno cargo nos señale si es viable que el Banco Hipotecario Nacional, a través de la Junta Directiva, pueda realizar modificaciones en los valores e intereses de los lotes facturados en la Barriada Victoriano Lorenzo”.

Este Despacho, en aras de dar cumplimiento a lo estatuido tanto en la Constitución como en la Ley, normas que le atribuyen la calidad de “consejeros jurídicos del resto de los funcionarios públicos administrativos”, procede a analizar la interrogante elevada y a revisar las leyes que guarden relación con la misma. No obstante, debemos indicarle a Usted que hemos examinado su solicitud de asesoramiento, percatándonos con ello de que la misma carece del requisito exigido por la Ley, el cual es, aportar criterio jurídico de la entidad consultante en torno al tema consultado (artículo 346 número 6 del Código Judicial). En esta oportunidad por lo sensible del tema procederemos a externarle nuestras orientaciones jurídicas respecto del asunto consultado, pero esperamos que en el futuro próximo se cumpla con el requisito legal establecido.

En primer lugar, veamos lo preceptuado por la Constitución Política en materia de viviendas, en este sentido analicemos el artículo 113, cuyo texto expresa:

“ARTICULO 113. Política Nacional de Vivienda. El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso.”(Lo remarcado es mío).

Básicamente, la orientación de este importante derecho social, es la de promover y garantizar una vivienda digna, mediante planes y programas de vivienda de interés social, lo que, plantea la participación estatal en la plusvalía que puede generar su actividad urbanística, dirigida a los estamentos sociales más pobres. En esencia se destaca la primacía de un interés comunitario, que tiende a equilibrar los injustos desequilibrios sociales en materia habitacional.

Con la finalidad de desarrollar el precepto constitucional transcrito, crea el Banco Hipotecario Nacional, a través de la Ley 10 de 25 de enero de 1973, como empresa estatal con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía en su régimen interno. La finalidad del Banco es proporcionar financiamiento a programas de vivienda que tiendan a dar efectividad al derecho que consagra el ya citado artículo 113 de la Constitución Nacional.

Nos pregunta usted, respecto de la viabilidad de que el Banco Hipotecario Nacional a través de la Junta Directiva, pueda realizar modificaciones en los valores e intereses de lotes facturados en la Barriada Victoriano Lorenzo?

A nuestro juicio, la Junta Directiva está facultada efectivamente, según se desprende del artículo 6 de la Ley No.39 de 8 de noviembre de 1984, para manejar, dirigir y administrar conjuntamente con el Gerente General, los destinos que han de regir el Banco Hipotecario Nacional.

El artículo 10 ibídem, establece lo que pasamos a copiar:

“ARTICULO 10. Son funciones de la Junta Directiva:

a. Aprobar la política general, planes y programas del Banco, de acuerdo

con la política nacional de vivienda que adopte el Organó Ejecutivo;

g. Fijar los tipos de prima, tasas de interés y demás cargos que puedan cobrar las entidades del sistema nacional de ahorros en sus operaciones, a recomendación del Gerente General;

ñ. ...”.

De lo anterior, se desprende que la Junta Directiva es un cuerpo colegiado autorizado para establecer e implementar una política de renegociación relativa a programas habitacionales del Banco, para luego proceder al estudio y análisis de estos programas y, posteriormente aprobar lo más conveniente para ambas partes; asimismo, tiene la potestad de fijar tasas de intereses, las que deben estipularse de acuerdo a la realidad económica de la comunidad habitante y dando cumplimiento con ello al axioma constitucional de proporcionar facilidades de vivienda a toda la población, pero sus objetivos deben ir dirigidos especialmente a los estamentos de menor ingresos.

De los documentos adjuntos, hemos observado que en la adquisición de los lotes en cuestión se acordó, que los moradores de Victoriano Lorenzo aceptaban lo planteado por el Banco Hipotecario Nacional siempre y cuando el Ministerio de Vivienda dotara este proyecto de aguas negras a cada lote.

En tales documentos, reposa Información acerca no sólo de los moradores, sino también de lo realizado por el Ministerio de la Vivienda. En este sentido, tenemos que los moradores conectaron líneas provisionales de agua para darse el servicio al igual que con las aguas servidas; en relación, con el sistema de acueductos, la tubería utilizada es inadecuada y sólo se benefician 10 lotes, por lo que es necesario la instalación de las domiciliarias necesarias; en cuanto al sistema sanitario, éste tan sólo es utilizado por 14 casas en virtud de que el Ministerio solamente instaló 110 mts, de tubería de 4”, y así sucesivamente, una serie de irregularidades que deben ser subsanadas.

En este orden, según informe de campo que fue realizado por el Ministerio de Vivienda, el proyecto de Victoriano

Lorenzo consta de 109 lotes ocupados, y contrariamente a lo señalado por los moradores, éstos lotes están debidamente urbanizados, poseen acueducto sanitario, agua potable, electricidad, veredas peatonales (hechas por los moradores).

Es de notarse, que existen versiones encontradas que no permiten establecer con precisión la veracidad de los hechos que rodean este caso. Lo cierto es, que en la actualidad existe un gran número de familias afectadas por este problema habitacional, a lo cual es menester buscar una solución.

Además, en noviembre de 1984, algunos lotes fueron facturados por B/.20.00 M2 a una tasa de 1% de interés anual. Sin embargo, posteriormente, en septiembre de 1985, se corrige la tasa de interés de 1% anual a 12% anual.

Este aumento fue significativo e inobjetable para los moradores de Victoriano Lorenzo, quienes son ciudadanos de escasos recursos.

Definitivamente, que luego de los antecedentes expuestos, somos del concepto que el Banco Hipotecario Nacional, sí puede, a través de la Junta Directiva adoptar medidas relativas a los programas y proyectos habitacionales, toda vez que esta facultad se la otorga la Ley No.39/1984, en plena concordancia con el artículo 113 de la Constitución Política, el cual claramente señala que el Estado debe ejecutar una política habitacional tendiente a proporcionar viviendas adecuadas a la población, especialmente a los ciudadanos de menores ingresos siempre teniendo en cuenta la filosofía de la institución y su misión, orientada a tener presente especialmente, los sectores sociales de bajos ingresos.

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

ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
PROCURADORA DE LA ADMINISTRACION

AMdeF/16/cch