

REPÚBLICA DE PANAMÁ



MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Vista Número 1385

Panamá, 27 de noviembre de 2017

Proceso Contencioso Administrativo
De Plena Jurisdicción.

El Licenciado José Vicente Hernández, actuando en nombre y representación de **Yessica Lourdes Ardines Navarro** solicita que se declare nula, por ilegal, la Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016, emitida por la **Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias** y su acto confirmatorio.

Concepto.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.

Acudo ante usted de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, con la finalidad de intervenir en interés de la ley dentro del proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción descrito en el margen superior, por razón de los intereses contrapuestos que existieron en la vía gubernativa entre **Yessica Lourdes Ardines** por una parte y por la otra, Sofía Costarangos y Padeco Realty, S.A., Inc.

Por razón de lo anterior, **solicitamos a la Sala Tercera se sirva aclarar el Oficio 2780 de 24 de agosto de 2016**, el cual señala que el Procurador de la Administración intervendrá en la presente causa, en defensa del acto acusado (Cfr. foja 17 del expediente judicial).

I. Disposiciones que se aducen infringidas.

El apoderado judicial de **Yessica Lourdes Ardines Navarro** aduce la violación de los **artículos 14 y 15 del “Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces”** adoptado por la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias mediante Resolución 002-2001 de 25 de julio de 2001, los que, en su orden, expresan que los Corredores de Bienes Raíces deberán respetar los derechos de otro colega, con relación a un cliente o propiedad aportado por él, hasta que hubieran finalizado el negocio; y a mantener buenas relaciones, evitando tomar ventaja, así como no desacreditar injustamente a cualquier otro corredor (Cfr. fojas 4 y 5 de expediente judicial).

II. Breves antecedentes del caso.

Mediante Resolución 077-2014 de 18 de noviembre de 2014, la Junta Técnica de Bienes Raíces ordenó la apertura de una Investigación Administrativa, con base a la denuncia interpuesta por **Yessica Lourdes Ardines**, en contra de Sofía Costarangos y de la sociedad anónima Padeco Realty, Inc., por faltas a la ética y a la buena conducta que deben cumplir los Corredores de Bienes Raíces (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

Luego de desarrollar el procedimiento de rigor, la Junta Técnica de Bienes Raíces emitió la Resolución 143-2015 de 14 de diciembre de 2015, a través de la cual se resolvió sancionar a Padeco Realty Inc., con amonestación escrita privada, pero se le advirtió se haría pública la sanción en el caso de no pagarle a **Yessica Ardines** la comisión por la venta del apartamento 30B del P.H. Torre Zeus (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

Con posterioridad, la firma forense Infante, Pérez y Almillano, en su condición de apoderados especiales de Sofía Costarangos y Padeco Realty, S.A., Inc., interpuso un recurso de reconsideración en contra de la decisión anterior. De dicho medio de impugnación se corrió traslado a **Yessica Lourdes Ardines**, quien se opuso al mismo (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En tal sentido, la entidad demanda, luego de surtir el procedimiento de rigor y de evaluar algunos documentos que revelaban que no había una relación de exclusividad entre **Yessica Lourdes Ardines** y los señores Roosevelt Rincón y Emma Mostrangelo, eventuales compradores del apartamento, emitió la **Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016**, a través de la cual resolvió revocar la Resolución 143-2015 de 14 de diciembre de 2015 y desestimar la denuncia presentada por **Yessica Lourdes Ardines** (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En contra de la anterior decisión, **Yessica Lourdes Ardines** interpuso un recurso de reconsideración; sin embargo, la Junta Técnica de Bienes Raíces a través de la Resolución 055-2017 de 6 de junio de 2017, resolvió confirmar y mantener la Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016, objeto de reparo (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

Una vez agotada la vía gubernativa de la forma descrita, la actora presentó ante la Sala Tercera de la Contencioso Administrativo y Laboral, la demanda de plena jurisdicción que ocupa nuestra atención (Cfr. fs. 1 a 6 del expediente judicial).

III. Posición de la actora.

Al sustentar el concepto de la violación de las disposiciones que aduce infringidas, el apoderado judicial de la accionante, lo hace de una manera muy somera, sin que se logre comprender a cabalidad como la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, al emitir el acto acusado, infringió los artículos 14 y 15 del Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces, pues, en el concepto de la violación se limitó a indicar que la infracción se produjo por omisión (Cfr. foja 4 del expediente judicial)

Del escaso planteamiento formulado en el concepto de la violación y de lo plasmado en la demandada, podremos inferir que la actora reclama que la Junta Técnica de Bienes Raíces hubiese desestimado la denuncia presentada en contra Sofia Costarangos y Padeco Realty, S.A., Inc., a pesar que, en su opinión, éstos hubiesen incurrido en las faltas a la ética (Cfr. foja 4 del expediente judicial).

IV. Posición de los terceros en el proceso (Sofía Costarangos y Padeco Realty, S.A., Inc.)

Tal como consta en autos, mediante **Providencia de 24 de agosto de 2017**, misma que admitió la demanda contencioso administrativa que ocupa nuestra atención, se ordenó correrle traslado a Sofia Costarangos y Padeco Realty, S.A., por el término de cinco días.

Así las cosas, las referidas personas comparecieron al proceso por conducto de su apodera especial, la firma forense Infante, Pérez & Alminallo, quienes contestaron la demanda, oponiéndose a los hechos y pretensiones planteadas en la misma (Cfr. fojas 33 y 37 a 40 del expediente judicial).

V. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Luego de haber realizado un análisis de las constancias que reposan en autos, esta Procuraduría considera que **no le asiste la razón a la recurrente**, en cuanto al sustento que se advierte en la tesis planteada, referente a lo actuado por la Junta Técnica de Bienes y Raíces del Ministerio de Comercio e Industria, al emitir el acto objeto de reparo, que en su opinión es contrario a

Derecho, por supuestamente haber violentado artículos 14 y 15 del "Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces."

Como consideración preliminar debemos precisar que de conformidad con el Decreto Ley 6 de 1999, es función de la Junta Técnica de Bienes Raíces, velar porque los Corredores de Bienes Raíces lo hagan de forma profesional y ética; en tal sentido, el numeral 3 del artículo 10 de la referida ley dispone lo siguiente:

"Artículo 10. Son funciones de la Junta Técnica.

...

3. Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética, **para lo cual adoptará un código de ética.**

..." (La negrita es nuestra).

En cumplimiento de lo anterior, la Junta Técnica de Bienes Raíces emitió la Resolución 002-2001 de 25 de julio de 2001, por cuyo conducto adoptó el Código de Ética para los Corredores de Bienes Raíces, el cual en el artículo 1 establece lo siguiente:

"Artículo 1. El Corredor de Bienes Raíces deberá cumplir con todas las leyes vigentes en el territorio de la República, así como las resoluciones y reglamentos que dicte la Junta Técnica de Bienes Raíces."

Como se observa el Código de Ética es un cuerpo de carácter normativo debidamente establecido por la Junta Técnica de Bienes Raíces, destinado a vigilar la labor profesional y ética de los Corredores de Bienes Raíces.

En tal sentido, en la situación en estudio, tal como hemos indicado, **Yessica Lourdes Ardines**, denunció a Sofía Costarangos y a la sociedad anónima Padeco Realty, Inc., por faltas a la ética y a la buena conducta que tienen que tener los Corredores de Bienes Raíces (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

Al respecto, en aquella ocasión la entidad demandada mediante la Resolución 143-2015 de 14 de diciembre de 2015, le concedió la razón a la prenombrada, básicamente por lo siguiente:

"...

'En el análisis del expediente hemos tomado en consideración, la fecha de inicio de la relación, la duración de las negociaciones y la fecha del pago de la comisión. La relación por la compraventa del apartamento 29B culmina el 17 de octubre de 2012, con la cancelación de la comisión, por lo tanto corresponde

Padeco Realty Inc., pagarle a Yessica Ardines la comisión por la venta del apartamento 30B, ya que ha quedado demostrado que el mismo fue vendido y negociado con los clientes presentados por la Corredora Yessica Ardines... en infracción a los artículos 14 y 15 del Código de Ética.” (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

No obstante, debemos precisar que con posterioridad, Sofía Costarangos y Padeco Realty, S.A., Inc., en ejercicio al derecho que les asistía, interpusieron un recurso de reconsideración en contra de la decisión anterior. De dicho medio de impugnación se corrió traslado a **Yessica Lourdes Ardines** quien pudo presentar su oposición en relación al mismo (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En tal sentido, según consta en autos, la Junta Técnica de Bienes Raices en reunión extraordinaria de 9 de agosto de 2016, analizó y consideró el recurso de reconsideración propuesto por la firma forense Infante, Pérez & Almillano, en representación de Padeco Realty Inc., y de Sofía Costarangos, el escrito de oposición presentado por Yessica Lourdes Ardines, y el caudal probatorio que constaba en el expediente administrativo (Cfr. foja 6 y 22 del expediente judicial).

En tal sentido, en dicha reunión se precisó lo siguiente:

“Leído el contenido del expediente, luego de discutir el mismo, tomando en consideración que a foja 92 del expediente, se observa una nota suscrita por los señores Roosevelt Rincón y **Emma Mastrangelo en la cual hacen constar que no poseen relación de exclusividad con la denunciante**, y en las fojas 114 y 138, consta la Escritura Pública No. 16,992 de 12 de julio de 2012 correspondiente a la unidad inmobiliaria 29B del P.H Torre Zeuz, y en las fojas 139 a 166 la Escritura Pública No. 17,709 de 6 de septiembre de 2012 correspondiente a la unidad inmobiliaria 30B del P.H. Torre Zeuz, **se aprecia en dichas pruebas que son dos transacciones diferentes, y que en la segunda transacción que no existen pruebas que demuestren que la denunciante haya participado en la segunda transacción sobre el apartamento 30 B del P.H. Torre Zeuz, y que no poseía exclusividad sobre los clientes, por ende no le corresponde la Comisión**, y se decide revocar la Resolución No. 143-2015 de 14 de diciembre de 2015, y desestimar la denuncia presentada por la señora Yessica Lourdes Ardines...” (La negrita es nuestra) (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En atención a lo expresado, la Junta Técnica de Bienes Raices del Ministerio de Comercio e Industrias, en respuesta al recurso de reconsideración propuesto por Padeco Realty, Inc., y Sofía Costarangos Orillac, emitió la Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016, revocando la

Resolución 143-2015 de 14 de diciembre de 2015, y, en consecuencia, desestimó la denuncia presentada por **Yessica Lourdes Ardines** (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

De lo anteriormente expuesto se desprende que la Junta Técnica de Bienes Raíces, al emitir la resolución acusada no omitió la aplicación de los artículos 14 y 15 del Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces; **pues luego del análisis correspondiente y de las pruebas que fueron suministradas pudo determinar** que Padeco Realty, Inc., y Sofía Costarangos Orillac, no habían incurrido en faltas a la ética, puesto que, entre otras cosas, los propios compradores del apartamento antes mencionado, manifestaron que ellos no tenían una relación de exclusividad con **Yessica Lourdes Ardines**; que se trataban de dos transacciones diferentes, y que, en relación a la segunda; es decir, la inherente al **apartamento 30 B del P.H. Torre Zeuz**, no existían pruebas que **Yessica Lourdes Ardines** hubiese participado en la misma o que poseyera una relación de exclusividad con los clientes.

En consecuencia, la actuación de la Junta Técnica al emitir la Resolución Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016, objeto de reparo, se hizo dentro del ámbito de las competencias a ella adscritas en los artículo 2, 9 y 10 (numerales 2, 3 y 7) del Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999, los cuales son del siguiente tenor:

“Artículo 10. Son funciones de la Junta Técnica las siguientes:

1. ...
2. **Velar por el fiel cumplimiento del presente Decreto Ley y promover su divulgación.**
3. **Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética, para lo cual adoptará un código de ética.**

...

7. **Aplicar las sanciones que se establecen en el presente Decreto Ley y en sus reglamentos, y en el código de ética de los corredores de bienes aprobado por la Junta Técnica.**

...” (La negrita es nuestra).

Por su parte, el artículo 9 del Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001, que reglamenta el Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999, establece lo siguiente:

“Artículo 9: Las denuncias que se presenten por incumplimiento del Decreto Ley 6 de 1999, este Decreto y en el Código de Buena Conducta, serán recibidas por la Secretaria de Actas y Correspondencia, **la cual la remitirá a la Junta Técnica de Bienes y Raíces a fin de que se resuelva si procede o no la denuncia en atención a los hechos y las causas que la motivaron.**

De proceder la iniciación de la investigación, se emitirá una Resolución ordenándola, y se le dará traslado al afectado para que en el término de diez días hábiles para su descargo y presente las pruebas que estime conveniente.” (La negrita es nuestra).

En este sentido, **en cumplimiento de las facultades antes descritas**, la entidad demandada entró a conocer la denuncia planteada **Yessica Lourdes Ardines**, y luego del examen de rigor y de resolver los medios de impugnación presentados, determinó que dicha denuncia debía desestimarse, de ahí la emisión del acto objeto de reparo; de ahí que no se materialicen los cargos de infracción aducidos por la actora.

En el marco de lo expuesto en los párrafos precedentes, este Despacho solicita al Tribunal se sirva declarar que **NO ES ILEGAL** la Resolución 133-2016 de 14 de diciembre de 2016, emitida por la **Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio**, ni su acto confirmatorio.

VI. Pruebas. Se **aduce** como prueba documental, la copia autenticada del expediente administrativo relativo al presente caso, cuyo original reposa en los archivos de la institución demandada.

Del Honorable Magistrado Presidente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración


Mónica I Castillo Arjona
Secretaria General

Expediente 589-17