REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA ADMINISTRACIÓN

Vista Número 1959

Panamá, 18 de diciembre de 2018

Proceso Contencioso Administrativo De Plena Jurisdicción.

Concepto.

El Licenciado Guillermo E. Torrente S., actuando en nombre y representación de **Nelson Ariel Velásquez Batista** solicita que se declare nula, por ilegal, la **Resolución 016 de 24 de marzo de 2017**, emitida por la **Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias**, su acto confirmatorio, y que se hagan otras declaraciones.

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 **Nelson Ariel Velásquez Batista** y **Omar Antonio Ábrego.**

Por razón de lo anterior, solicitamos a la Sala Tercera se sirva aclarar **el Oficio 1547 de 25 de junio de 2018, el cual señala que el Procurador de la Administración intervendrá en la presente causa, en defensa del acto acusado** (Cfr. foja 36 del expediente judicial).

I. Disposiciones que se aducen infringidas.

El apoderado judicial de **Nelson Ariel Velásquez Batista** invoca la violación de las siguientes normas:

A. El artículo 1109 del Título II, De los Contratos, Capítulo I, Disposiciones Generales del Código Civil, relativo a que los contratos se

escrito de pruebas presentado por su apoderado judicial, este se limitó a presentar, entre otras cosas, lo que a su criterio denomina "prueba indiciaria", y que es una copia de la Escritura Pública 11,565 de 21 de julio de 2015, en donde el señor **Nelson Velásquez** realizó la venta de una finca de su propiedad, a la sociedad Grupo Inversiones Carolina S.A. (Cfr. fojas 50 y 53 a 65 del expediente administrativa)

A criterio de esta Procuraduría, y conforme a los establecido en el artículo 15, si bien la citada norma **presume la obligación para el pago de una comisión por parte de quien lo contrate**; no lo es que, el Corredor de Bienes y Raíces también deberá probar la prestación de servicio ejercido para toda transacción que involucre la compra y venta de un bien inmueble, máxime que no se estableció ningún tipo de contrato por escrito entre los señores **Omar A. Ábrego** y **Nelson Velásquez, por lo que al no probar lo solicitado por el Comité de Evaluación de Denuncias, mal pudiese estar obligado el señor Velásquez al pago de la referida comisión.**

Conforme a lo anterior, es necesario establecer cuándo debe entenderse que tiene derecho el corredor de bienes raíces a recibir la comisión, por lo que es oportuno remitirnos a la definición de comisión, que no es más que la *"Compensación pagada a un agente de bienes raíces (usualmente pagada por el vendedor) por los servicios prestados en relación con las ventas, intercambios o arrendamientos de propiedades*" (http://blog.a-l.com.mx/2017/04/25/glosario-de-bienes-raices/)

De la referida definición se puede concluir, que para que un corredor de bienes y raíces, pueda cobrar la comisión que por Ley tiene derecho, este deberá demostrar los servicios prestados y vinculados a la gestión de venta de un bien inmueble, razón por la cual, a juicio de esta Procuraduría, y al revisar las pruebas aportadas al proceso, no fueron probadas por el señor **Omar Antonio Ábrego**.

Por otra parte, el Código de Ética de Corredor de Bienes y Raíces aprobado mediante la Resolución 002-2001 de 25 de julio de 2001, en su artículo 19 señala que:

> "**Artículo 19.** Tratar de que toda negociación entre el corredor y cliente se consigne **por escrito a objeto de evitar dudas y conflictos**. No obstante, serán válidos los **contratos verbales celebrados** entre el corredor y el cliente, par los cuales se les aplicarán el pago de comisiones que indique la costumbre de la plaza."

De la lectura del citado artículo, se desprende la intención del legislador de establecer la validez de los contratos verbales en las negociaciones que se generan entre el corredor y el cliente para la compra y venta de un bien inmueble; no obstante, a juicio de este Despacho, y precisamente por constituirse en un contrato verbal, corresponde al corredor de bienes y raíces probar, tanto su participación efectiva en los trámites correspondientes para la compra y venta del bien inmueble, como el consentimiento otorgado por el cliente; dueño de la propiedad, elementos que a nuestro juicio no han sido probados por el actor.

De lo antes señalado, basta recordar lo establecido en el artículo 784 del Código Judicial que señala lo siguiente:

> "**Artículo 784**. Incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que les son favorables.
>
> ..."

En atención a lo indicado, este Despacho es del criterio, que la **Resolución 016 de 24 de marzo de 2017, y su acto confirmatorio**, es ilegal, toda vez que, no se ha determinado una situación comercial entre **Omar Antonio Ábrego** como corredor de bienes raíces y el señor **Nelson Velásquez** vendedor de la finca 429952, propiedad de éste, ya que producto de los elementos probatorios aportados a la investigación administrativa, no se demostró la existencia de la misma, por lo que le no corresponde al señor **Nelson Velásquez pagar la**

comisión exigida por la prestación del servicio bienes raíces, conforme a lo dispuesto en el artículo 15, antes indicado.

Siendo ello así, la resolución emitida por la Junta Técnica de Bienes Raíces infringe las disposiciones establecidas por la parte actora, por lo que a juicio de este Despacho, es procedente solicitar se declare la nulidad, por ilegal, del acto administrativo, acusado.

En el marco de lo expuesto en los párrafos precedentes, este Despacho solicita al Tribunal se sirva declarar que **ES ILEGAL la Resolución 016 de 24 de marzo de 2017,** y su acto confirmatorio, emitida por la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración

Mónica I. Castillo Arjona
Secretaria General

Expediente 59-18

perfeccionan por el mero consentimiento, y que desde entonces las partes se obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino a la consecuencias que, según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la Ley (Cfr. fojas15 y 16 del expediente judicial); y

B. Los artículos 34, 52 (numeral 4), 88, 139, 143, 145, 146, 147 y 152 de la Ley 38 del 2000, que entre otras cosas establece, lo relativo a que las actuaciones administrativas en todas las entidades públicas se efectuarán con arreglo a los principios del procedimiento administrativo general; incurren en vicio de nulidad absoluta los actos administrativos que se dicten con prescindencia u omisión absoluta de los trámites fundamentales que impliquen la violación del debido proceso; el término para la investigación de toda denuncia o queja; la autoridad que conoce del asunto, al recibir la solicitud en regla, establecerá el período de prueba, que no será menor de ocho (8), ni mayor de (20); la valoración de las pruebas propuestas y el examen de admisibilidad; a que serán apreciadas según las reglas de la sana crítica, sin excluir la solemnidad documental para la existencia o validez de ciertos actos o contratos; el funcionario deberá exponer razonadamente en la decisión el examen de los elementos probatorios y el mérito que le corresponda, cuando deba ser motivada; que además de las pruebas pedidas, el funcionario de primera instancia podrá ordenar la práctica de todas las pruebas que estime conducentes o procedentes; y que una vez cumplida la etapa probatoria, el expediente quedará a disposición de los interesados dentro del despacho (Cfr. fojas 16 a 22 del expediente judicial).

III. Breves antecedentes del caso.

Mediante la Resolución 073-2015 de 24 de agosto de 2015, la Junta Técnica de Bienes Raíces ordenó la apertura de una Investigación Administrativa, con base a la denuncia interpuesta por el señor **Omar Antonio Ábrego**, por el supuesto incumplimiento al pago de la comisión de venta de bien inmueble, en

contra del señor **Nelson Ariel Velásquez Batista**, por el incumplimiento del pago de la comisión del cinco por ciento (5%) sobre el precio de la venta de la Finca 429952, por un monto de quinientos cincuenta mil balboas (B/.550,000.00) (Cfr. foja 32 y 45 del expediente administrativo).

Con base en lo anterior, el Comité de Evaluación de Denuncias de la Junta Técnica de Bienes Raíces, emitió un informe de 16 de diciembre de 2016, en el que señaló lo siguiente:

> "...
>
> El comité de evaluación de denuncias, en la denuncia presentada por Omar Antonio Abrego -vs- Nelson Ariel Velásquez Batista, por el incumplimiento del pago de la comisión del cinco por ciento (5%), tomando en consideración los hechos que le sirven de fundamento, las pruebas y descargos presentados por ambas partes, consideramos que se hace necesario la práctica de pruebas adicionales, antes de emitir un criterio técnico, que conduzca a tomar la determinación en el presente proceso, por lo cual la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces, deberá practicar las siguientes pruebas:
>
> 1. La parte denunciante Omar Antonio Abrego, deberá aportar copia del acuerdo de Compraventa, y el Certificado del Registro Público de Panamá, en el cual conste el estado actual de la Finca con Folio Real 42952 (F).
>
> ..." (Cfr. foja 48 del expediente administrativo).

Posteriormente, la Junta Técnica de Bienes Raíces mediante la providencia de 20 de abril de 2016, resolvió notificar al señor Omar Antonio Abrego, que en su calidad de demandante, tenía diez (10) días hábiles a partir de su notificación, para aportar la copia del acuerdo de promesa de Compraventa, y el Certificado del Registro Público de Panamá, en el cual conste el estado actual de la Finca con el Folio Real 42952 (F) (Cfr. foja 49 del expediente administrativo).

Al respecto, y mediante escrito de pruebas el apoderado judicial del señor Omar Antonio Abrego, aportó las siguientes pruebas documentales:

> "...

Documentales:

1. Téngase como pruebas todas las que reposen en el expediente, y que fueron aportadas en el desarrollo del proceso.

2. Dos (2) Certificaciones de la existencia de propiedad de la Finca 429952, código de ubicación 8002 de Arraiján.

3. Como prueba indiciaria del acuerdo verbal de la venta de la Finca 429952, se aporta copia simple de la Escritura 11,565 de 21 de julio de 2015, donde Nelson Ariel Velásquez Batista realiza la transacción comercial (compraventa) y deja de pagar la comisión.

..." (Cfr. foja 50 y 51 a 70 del expediente administrativo).

Por otro lado, la Junta Técnica de Bienes Raíces mediante el **Acta 01-2007 de Reunión de 11 de enero de 2017,** en el "sexto punto", al referirse a los expedientes con Criterio del Comité de denuncias se estableció lo siguiente:

"...

- **Sexto Punto:** Expediente con Criterio del Comité de denuncias:

El Presidente solicita a la Secretaria, se inicie con la lectura de los expedientes, por lo que la Secretaria proceder a dar lectura del contenido de los expedientes:

Expediente 012-2015 Omar Antonio Abrego -vs- Nelson Ariel Velásquez Batista, por el incumplimiento del pago de la comisión del cinco por ciento (5%). Leído el contenido del expediente, luego de discutir el mismo, tomando en consideración todas las pruebas, se determina que sí existe la obligación del señor Nelson Velásquez de pagarle al Omar A. Abrego la comisión del cinco por ciento (5%) sobre la Finca 429952, es decir, la suma de veintisiete mil balboas (B/. 27,000.00). Por lo tanto, se decide recomendarle al señor Nelson Velásquez pagarle la comisión adeudada al señor Omar A. Abrego por la suma de veintisiete mil balboas (B/. 27,000.00), que corresponde al cinco por ciento (5%) sobre el valor de la venta de la Finca 429952, inscrita en el Registro Público. Con fundamento en los artículo 19 y 21 del Código de Ética, Resolución 002-2001 de 25 de julio

> de 2001. Artículo 15 del Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999.
>
> ..." (Cfr. foja 71-73 del expediente administrativo).

De lo anterior, la Junta Técnica de Bienes y Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, emitió la **Resolución 016-2017 de 24 de marzo de 2017,** en la que declara la existencia de una relación comercial entre **Nelson Ariel Velásquez Batista** y el **Omar Antonio Ábrego** y en donde advirtió, además, que **Nelson Ariel Velásquez Batista** debía pagar al señor **Omar Antonio Ábrego,** el cinco por ciento (5%) sobre el precio de la venta de la Finca 429952, por la suma de veintisiete mil balboas (B/.27,000.00) (Cfr. foja 74 del expediente administrativo).

En atención a su disconformidad con la **Resolución 144-2015 de 14 de diciembre de 2015,** el apoderado judicial de **Nelson Ariel Velásquez Batista,** presentó recurso de reconsideración en contra de la referida resolución, mismo que fue resuelto mediante la **Resolución 139-2017 de 20 de octubre de 2017,** emitida por la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, y que decidió mantener y confirmar la resolución reconsiderada (Cfr. foja 88 del expediente judicial).

Sobre lo anterior, y en virtud que se declaró agotada la vía gubernativa, la parte actora presentó ante la Sala Tercera de la Contencioso Administrativo y Laboral, la demanda de plena jurisdicción que ocupa nuestra atención (Cfr. fs. 2 a 24 del expediente judicial).

IV. Posición de la parte actora.

Al sustentar el concepto de la violación de las disposiciones que aduce infringidas, el apoderado judicial de la accionante señaló que si bien en el escenario de los bienes y raíces se permita la contratación verbal, ello no excluye la necesidad que exista un consentimiento. En ese sentido, indicó que no existe prueba alguna que determinara tal consentimiento, porque no existe declaración u

otro elemento de prueba dentro del proceso administrativo que reflejara evidentes indicios de la supuesta contratación verbal (Cfr. foja 16 del expediente judicial).

En ese orden de ideas, señaló el apoderado judicial que de las pocas pruebas contenidas en el expediente administrativo, a su criterio se evidencia que el corredor de bienes raíces no conocía al señor Nelson Velásquez Batista, y que fue un tercero quien le hizo de su conocimiento de la venta de un inmueble y que, además, la persona de la cual se asevera y afirma fue el que compró la finca, no es el adquiriente de misma en los términos expuestos, sino una sociedad (Cfr. foja 16 del expediente judicial).

Por su parte, señaló que se violentó el debido proceso, toda vez que la Junta Técnica de Bienes Raíces nunca emitió una resolución pronunciándose respecto a la admisibilidad de las pruebas documentales incorporadas, aunado a que dentro de la etapa probatoria, no se procedió a conceder un plazo para la práctica de las mismas, omitiendo una fase significativa y determinante en la decisión recurrida en la vía gubernativa (Cfr. fija 17 del expediente judicial).

Así mismo expresó, que tampoco se cumplió con el plazo establecido en la Ley 38 de 2000, respecto a una investigación o queja, toda vez que esta inició en agosto del año 2015, y no fue hasta marzo de 2017, cuando se dictó el acto administrativo demandado, por lo que considera que hubo un plazo excesivo por parte de la administración para concluir con la misma (Cfr. foja 18 del expediente judicial).

Continúa exponiendo, que se ha violado el debido proceso, toda vez que la Junta Técnica de Bienes Raíces no cumplió con la fase de admisibilidad de los elementos probatorios, careciendo del señalamiento de un plazo para su correspondiente evacuación, suprimiendo el término que tenían las partes después de practicado el período de pruebas para presentar sus alegatos por escrito (Cfr. fojas 18 y 19 del expediente judicial).

Concluyó diciendo, que tal como se observa en el expediente administrativo, la autoridad administrativa no estableció un término para la práctica de pruebas, ni mucho menos determinó lo relativo a su admisibilidad, suprimiéndose la fase de alegatos para las partes, por lo cual se alejó del principio del debido proceso y de legalidad de los actos en el proceso en sede administrativa (Cfr. fojas 21 y 22 del expediente judicial).

V. Posición del Tercero en el Proceso. Omar Antonio Ábrego.

Tal como consta en autos, mediante la **Providencia de 25 de junio de 2018**, misma que admitió la demanda contencioso-administrativa que ocupa nuestra atención, se ordenó correrle traslado a **Omar Antonio Ábrego**, por el término de cinco días (Cfr. foja 36 del expediente judicial).

Así las cosas, mediante la diligencia de notificación de 13 de julio de 2018 fue notificado personalmente el señor **Omar Antonio Ábrego**, a fin que compareciere a hacer valer sus derechos, personalmente o por medio de apoderado judicial, respecto a la citada providencia (Cfr. foja 45 el expediente judicial).

De lo anterior, y surtidos los efectos legales, el señor **Omar Antonio Ábrego,** compareció por medio de apoderado judicial, mismo que presentó escrito de contestación de la demanda contencioso-administrativa, que ocupa nuestra atención (Cfr. foja 47-51 del expediente judicial).

Al respecto, el apoderado judicial señaló, entre otras cosas, que el señor **Omar Antonio Ábrego,** como corredor de Bienes y Raíces, realizó una serie de diligencias, entre ellas, reuniones, visitas e inspecciones, a fin de vender la Finca 429952, ubicada en la Provincia de Panamá Oeste, distrito de Arraiján, barriada Nuevo Chorrillo, propiedad del señor **Nelson Ariel Velásquez Batista** (Cf. foja 48 del expediente judicial).

En ese orden de ideas, indicó que en virtud de las múltiples diligencias ejercidas por su representado, éste consiguió como comprador al señor Shi Kon Yau, que posteriormente en reuniones con el propietario **Nelson Ariel Velásquez Batista,** firmaron el contrato de Compraventa por la suma de quinientos cincuenta mil balboas (B/. 550,000.00), contrato que fue perfeccionado por su inscripción en el Registro Público (Cfr. foja 48 del expediente judicial).

Por otro lado, señaló que con anterioridad el señor **Nelson Ariel Velásquez Batista,** propietario de la Finca 429952, había convenido verbalmente con el señor **Omar Antonio Ábrego,** un cinco por ciento (5%) de comisión por la venta de la citada finca, mismo que ha sido negado a honrar con lo convenido (Cfr. foja 50 del expediente judicial).

VI. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Luego de haber realizado un análisis de las constancias que reposan en autos, esta Procuraduría considera que **le asiste la razón al 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 Industrias, al emitir el acto objeto de reparo, que en su opinión es contrario a Derecho, por supuestamente haber violentado **el artículo 1109 del Título II, De los Contratos, Capítulo I, Disposiciones Generales del Código Civil, así como los artículo 34, 52 (numeral 4), 88, 139, 143, 145, 146 y 152, de la Ley 38 del 2000,** los cuales serán analizados de manera conjunta en atención a la relación que guardan entre sí.

En este sentido, al realizar un análisis del acto objeto de reparo; es decir la **Resolución 016 de 24 de marzo de 2017,** y emitido por la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, podemos observar que la misma se fundamentó en lo siguiente:

"...

Que en base a los hechos, descargos y elementos probatorios aportados por las partes, el Comité de Evaluación de Denuncias de la Junta Técnica de Bienes Raíces, emitió el Informe Técnico visible en la foja 70 del expediente, y del mismo conduce a determinar lo siguiente:

'El Comité de Evaluación de Denuncias, en la denuncia presentada por Omar Antonio Ábrego -vs- Nelson Ariel Velásquez Batista, por el incumplimiento del pago de la comisión del Cinco por Ciento (5%), tomando en consideración los hechos que le sirven de fundamento, las pruebas y descargos presentado por las partes, y las pruebas practicadas, consideramos:

Recomendamos se le pague la comisión adeudada al señor Omar Antonio Ábrego.

...'

...

Que en el expediente consta desde la foja 71 a la foja 73 el Acta 01-2017 de la reunión ordinaria del 11 de enero de 2017, celebrada por la Junta Técnica de Bienes Raíces, en la cual se observa específicamente en la foja 72, el análisis y consideración que la Junta Técnica de Bienes y Raíces, le da al presente expediente, en el cual se indica:

'Leído el contenido del expediente, luego de discutir el mismo, tomando en consideración todas las pruebas, se determina que sí existe la obligación del señor Nelson Velásquez de pagarle al señor Omar A. Ábrego, la comisión del cinco por ciento (5%) sobre la finca 429952; es decir, la suma de veintisiete mil balboas (B/.27,000.00). Por lo tanto, se decide recomendarle al señor Nelson Velásquez pagarle la comisión adeudada al señor Omar A. Ábrego por la suma de veintisiete mil balboas (B/.27,000.00), que corresponde al cinco por ciento (5%) sobre el valor de la venta de la finca 429952, inscrita en el Registro Público. Con fundamento en los Artículos 19 y 21 del Código de Ética Resolución 002-2001 de 25 de julio de 2001. Artículo 15 del Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999.'

Por todo lo anteriormente expuesto, la Junta Técnica de Bienes Raíces,

RESUELVE:

> **PRIMERO: DETERMINAR** la existencia de la obligación del señor **NELSON VELASQUEZ**, de pagarle al señor **OMAR A. ÁBREGO**, la comisión del cinco por ciento (5%) sobre la venta de la finca 429952, por la suma de veintisiete mil balboas (B/.27,000.00).
>
> **SEGUNDO: RECOMENDAR** al señor **NELSON VELASQUEZ** pagar la comisión adeudada al señor **OMAR A. ÁBREGO,** por la suma de veintisiete mil balboas (B/.27,000.00).
>
> ..." (Cfr. foja 25 del expediente judicial).

Visto lo anterior, pasamos ahora al análisis del concepto de la violación de las disposiciones invocadas por el recurrente, quien señala que a través del acto objeto de reparo se han vulnerado las normas invocadas en la demanda.

Tal como observa este Despacho, el señor **Omar A. Ábrego**, Corredor de Bienes Raíces con licencia expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces, mediante el Resuelto PN-330-13 de 15 de julio de 2013, presentó una denuncia ante dicha entidad por el incumplimiento al pago de la comisión de venta de bien inmueble, contra del señor **Nelson Velásquez,** conforme a lo establecido en 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, y que establece:

> **"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" (Cfr. foja 22 a 23 del expediente administrativo).

En este sentido, consta en autos que la Junta Técnica de Bienes Raíces, emitió la **Resolución 073-2015 de 24 de agosto de 2015**, por la cual ordenó la apertura de una investigación administrativa, en virtud de la denuncia presentada (Cfr. foja 32 del expediente administrativo).

En ese orden ideas, el artículo 10 del **Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999,** la Junta Técnica de Bienes Raíces, tiene dentro de sus funciones las siguientes atribuciones:

> "**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.**
>
> ..." (La negrita es nuestra).

De lo anterior se colige, sin mayor razonamiento que la Junta Directiva tiene como función la de velar por el cumplimiento del citado Decreto Ley, en ese sentido, y con base a un análisis integro del Decreto Ley citado, y su Decreto Ejecutivo Reglamentario, se hace necesario hacer referencia a su artículo 15, el cual es del tenor siguiente:

> "**Artículo 15**: En toda transacción en que participe un corredor de bienes raíces, se presumirá la obligación de **quien lo contrate**, de pagar la comisión imperante en el mercado por la prestación de sus servicios, salvo pacto en contrario".

Tal como ya hemos mencionado, la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, en virtud de la función establecida en el artículo 10, numeral 2, citado en párrafos anteriores, tiene la obligación de velar por el fiel cumplimiento del **Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999, por lo tanto, le corresponde vigilar por el acatamiento de lo indicado en el artículo 15 citado.**

Así las cosas, y tal como se observa en las constancias procesales contenida en autos, la Junta Técnica de Bienes Raíces emitió la **Resolución 016 de 24 de marzo de 2017,** objeto de reparo, fue precedida por la apertura un proceso de investigación, en la que se le notificó al señor **Nelson Velásquez** de la

misma, y quien por medio de su apoderada judicial, presentó los descargos correspondientes aportando a su vez algunas pruebas documentales, mismas que fueron consideradas y analizadas por la entidad demandada (Cfr. foja 35 a 38 del expediente administrativa).

Ahora bien, y respecto a lo expresado por el accionante cuando se refiere a la admisibilidad y valoración de las pruebas presentadas dentro del procedimiento administrativo de investigación, este Despacho aprecia, el Informe del Comité de Denuncias del Expediente 012-2015, en el que se señaló lo siguiente:

> "...
>
> ...tomando en consideración los hechos que le sirven de fundamento, l**as pruebas y descargos presentados por ambas partes**, consideramos que se hace necesaria la práctica de pruebas adicionales, antes de emitir un criterio técnico, que conduce a tomar la determinación en el presente proceso, por lo cual la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes y Raíces, **deberá practicar las siguientes pruebas**:
>
> 1. La parte denunciante Omar Antonio Ábrego, **deberá aportar copia del acuerdo de Compraventa**, y el Certificado del Registro Público de Panamá, en la cual consta el estado actual de la finca con folio real 42952 (F)
>
> ..." (Cfr. foja 48 del expediente administrativo) .

En este contexto, es importante volver a citar el artículo 15 del Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999, reglamentado por el Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001, mismo que establece que *"en toda transacción en que participe un corredor de bienes raíces, se presumirá la obligación de* ***quien lo contrate****, de pagar la comisión imperante en el mercado por la prestación de sus servicios, salvo pacto en contrario".*

Al respecto, este Despacho observa que en el periodo de pruebas correspondiente y dentro del procedimiento administrativo de investigación, se le solicitó al señor **Omar A. Ábrego**, Corredor de Bienes Raíces, que presentara la "**copia del acuerdo de Compraventa**"; sin embargo, tal como se aprecia en el