



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 12 de mayo de 2006.

C No. 28.

Ingeniero

Belisario Castillo G.

Gerente General

Banco de Desarrollo Agropecuario

E. S. D.

Señor Gerente General:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su Nota G.G. Núm. 488-05, por la cual plantea a la Procuraduría de la Administración las siguientes interrogantes:

- “ 1. Puede tomarse en garantía bienes inmuebles cuyas mejoras no han sido declaradas por el propietario del bien?
2. Puede asignársele un valor global a un bien inmueble, tomando en cuenta el valor de mercado, condiciones, ubicación y mejoras, aún cuando éstas no estén declaradas?”

En relación con la primera de las interrogantes indicadas, resulta necesario señalar que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil, la hipoteca se extiende, entre otros, a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación. También debe tomarse en consideración que de acuerdo con lo que establece el artículo 1775 del referido Código, que más adelante se transcribe, la inscripción del contrato de hipoteca comprende aquellas mejoras existentes en el inmueble, aún cuando las mismas no se hubieran mencionado en el título, al igual que las que se construyeran sobre el mismo con posterioridad al registro de la hipoteca, éstas últimas sin necesidad de nueva inscripción. Dicho artículo establece lo siguiente:

“**Artículo 1775.** La inscripción del título de hipoteca sobre un terreno comprende todas las construcciones, plantaciones y modificaciones que en él existan, **aun cuando no se hayan mencionado en dicho título**, y comprende también sin necesidad de nueva inscripción, todas las construcciones, plantaciones y modificaciones que en él se hicieren después del registro de la hipoteca.”(negrilla nuestra).

Las normas citadas son concordantes con el artículo 371 del Código Civil, al tenor del cual toda obra, siembra o plantación se presume hecha por el propietario del bien y a su costa, salvo prueba en contrario.

Sobre la base de las disposiciones legales indicadas, es la opinión de este Despacho que el Banco de Desarrollo Agropecuario, como parte del giro normal de sus operaciones de crédito, puede aceptar en garantía bienes inmuebles cuyas mejoras no hayan sido formalmente declaradas por el propietario del bien.

En estos casos, de requerir el Banco hacer efectiva su acreencia por la vía ejecutiva, operaría la presunción contemplada en el citado artículo 371 del Código Civil, razón por la cual, de decretarse formal embargo contra el inmueble hipotecado, corresponderá a quien que considere tener mejor derecho sobre las mejoras no declaradas, promover la respectiva tercería excluyente y aportar en tiempo oportuno las pruebas que estime pertinentes y conducentes, conforme a lo establecido por el artículo 1764 y siguientes del Código Judicial.

En relación a su segunda interrogante, referente a los criterios aplicables al avalúo de garantías, es necesario aclarar que al tenor de lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, núm. 16; 24 y demás concordantes del Decreto-Ley 9 de 26 de febrero de 1998, "Por la cual se reforma el régimen bancario y se crea la superintendencia de bancos", el Banco de Desarrollo Agropecuario no es considerado un Banco propiamente tal, pues no capta sus recursos financieros de público o de otras instituciones financieras, por lo que no está sujeto a la supervisión de la Superintendencia de Bancos ni a las normas, reglas y requerimientos que, de acuerdo con el citado Decreto-Ley, son aplicables a las entidades bancarias.

Por tanto, en lo referente al avalúo de garantías, el Banco de Desarrollo Agropecuario se rige únicamente por lo dispuesto en su Manual Normativo de Crédito, el cual establece en su Capítulo II, acápite "E", los siguientes parámetros:

“... ”

El técnico agropecuario determinará el **valor real de la garantía al momento de la inspección** y un **valor futuro**, basándose en las mejoras e inversiones fundamentales proyectadas.”

El **valor total de las garantías debe superar el monto solicitado y cubrir como mínimo el 125% en la responsabilidad crediticia** respectiva, del total del monto aprobado. No obstante, **en casos excepcionales donde la rentabilidad del proyecto esté debidamente respaldada, se podrán tramitar créditos con garantías inferiores, pero no menores de 100% en responsabilidad crediticia.**

Cuando se trate de bienes destinados a la producción agropecuaria u otros tipos de bienes ofrecidos en garantías, **el solicitante deberá presentar el avalúo respectivo realizado por persona o empresa idónea ...**” (negrilla nuestra).

El mencionado manual no define expresamente el sentido técnico que se le debe dar los criterios de valoración establecidos (valor real y valor futuro), razón por la cual, atendiendo al sentido natural y obvio de dichos términos, debe entenderse que el avalúo institucional que realice el técnico agropecuario sobre el bien hipotecado deberá contemplar el valor verdadero y actual del inmueble; tomando en cuenta elementos tales como: el valor de mercado, condiciones, ubicación y mejoras de inmueble, estén o no declaradas, así como la valorización que se espera el bien adquiera a futuro, como resultado de las mejoras e inversiones que sobre el mismo se planea realizar. Del mismo modo, el avalúo externo que al tenor del párrafo tercero de la citada norma debe aportar el solicitante del crédito, deberá contemplar estos elementos.

En atención a las razones antes señaladas, respondo su segunda interrogante indicándole que conforme a las normas que rigen las operaciones de crédito de esa institución, el avalúo puede asignarle un valor global a los bienes dados en garantía, siempre que el valor total de la garantía se enmarque dentro de los límites mínimos de cobertura del riesgo de crédito, establecidos en el párrafo segundo del Manual Normativo de Crédito antes citado.

Atentamente,



Oscar Ceville
Procurador de la Administración

OC/1031/au

