



## **La conciliación como una forma de solución de los conflictos en la vivienda familiar, dentro del proceso ejecutivo hipotecario, en el sistema judicial panameño**

**Mgter. Giselle Marie Moncada Ramírez de Vásquez**

Abogada

Firma Morgan & Morgan Legal,  
miembro del Colegio Nacional de Abogados y su  
Comisión de Derecho Colaborativo.

Correo electrónico: [gismoncada11@gmail.com](mailto:gismoncada11@gmail.com)

## **La conciliación como una forma de solución de los conflictos en la vivienda familiar, dentro del proceso ejecutivo hipotecario, en el sistema judicial panameño**

*Recibido: octubre 2022*

*Aprobado: noviembre 2022*

### **Resumen**

Como consecuencia de la crisis económica generada por el COVID-19, los acreedores y deudores confrontan preocupaciones sobre el pago de las hipotecas morosas. El problema agrava cuando la garantía de estos préstamos lo constituye la vivienda de la familia, el lugar donde convive la célula madre de la sociedad. Para evitar un colapso en el sistema nacional de crédito y una crisis general de vivienda, se propone la conciliación como solución en el proceso ejecutivo hipotecario de este tipo de inmueble.

A través de la conciliación se exploran más alternativas, como la dación en pago, la entrega a un corredor de bienes raíces de la propiedad para su venta, el sometimiento voluntario del deudor al remate, la posibilidad de una salida pacífica del bien inmueble, entre otras. Es la calidad de experto del conciliador y su facultad activa de proponer soluciones lo que añade valor agregado a esta propuesta.

El problema es que no se está usando la conciliación para la solución de un proceso ejecutivo hipotecario de la vivienda familiar, cuando su aplicación en este tipo de procesos sería un aporte para Panamá y los países que tengan un sistema de adquisición de viviendas familiares garantizadas con préstamos hipotecarios.

### **Abstract**

As a consequence of the COVID-19 crisis, lenders and debtors confront worries about the payment of the mortgages in default. The problem is worst when we talk about the family residence, which is the mother cell of the society. To avoid a collapse in the national credit system and the family housing crisis, conciliation is proposed as an alternative solution to a conflict originated by the unfulfillment of a loan with mortgage of this kind of properties.

With the conciliation, it is possible to suggest more solutions to the foreclosure process, for example to transfer the asset with condonation of the debt, to put at the disposition of a real estate broker the property, the voluntary decision to allow the bid, the pacific eviction of the debtor, and any others. It is the quality of expert of the conciliator and its active prerogative to provide solutions which add more value to this proposal.

The problem is that actually the conciliation has not been used for the solution of the foreclosure process of the family residence and its application in this kind of financial-patrimonial process is going to be positive for Panama and all the countries that secure their acquisition of residences in loans with mortgages.

## Palabras Claves

Conciliación, ejecución hipotecaria, vivienda familiar

## Keywords

Conciliation, foreclosure process, family residence

## Introducción

Este trabajo se realiza con la convicción de que en la aplicación correcta de un método de resolución de conflicto, como lo es la conciliación, puede estar la solución que evite un colapso nacional en el sistema de créditos, con motivo de la crisis que generó la pandemia COVID-19. Aunque la mediación también es viable y provechosa, en este caso particular se ha elegido la conciliación porque en nuestro país, Panamá, el conciliador sí puede sugerir soluciones o propuestas para que las partes lleguen a un acuerdo. En cambio, el mediador no puede dar esas sugerencias y la materia requiere, en muchos casos, soluciones financieras que implican capacitación previa y experiencia. Se sugiere un perfil de conciliador con conocimientos en banca y finanzas, capaz de entender las políticas del banco y la Superintendencia de Bancos así como la situación particular del deudor. Actualmente en Panamá, dependiendo de las políticas de cada banco, sólo si las partes lo acordaran se podría solicitar una conciliación en un centro autorizado o a un conciliador con registro expedido por el Ministerio de Gobierno de Panamá.

Se trata de buscar la manera de que el sistema nacional de créditos siga funcionando eficientemente y no quede el acreedor con una cartera de propiedades devaluadas sobre las que no va a recuperar lo adeudado con su venta. Por otro lado, con una conciliación al inicio del proceso, el deudor tendría una oportunidad más de salvar su vivienda familiar.

En este sentido, una de las mayores aportaciones que se pretende con este trabajo es proponer la aplicación, antes o durante el proceso ejecutivo hipotecario, de una conciliación llevada por un conciliador con especialización en banca y finanzas y bienes raíces. Es decir, exhorta al uso de un medio de terminación anticipada del proceso para conveniencia de las partes, lo cual representará una verdadera forma de solucionar la crisis de créditos impagos generados por la pandemia COVID-19, creando un modelo de solución de conflictos ante cualquier otra crisis similar que se afronte.

Indudablemente, la propuesta de conciliación entraña un interés de tipo social cuando se busca conciliar al acreedor hipotecario y al sistema bancario, con el deudor propietario de una residencia donde convive con su familia. No perdamos de vista que ejecuciones hipotecarias masivas sobre residencias familiares también podrían ocasionar heridas irreconciliables entre el sector más vulnerable y la banca. Por tanto, lejos de buscar soluciones al extremo paternalistas que perjudiquen de forma marcada al sistema bancario, hay que darle la oportunidad al método de solución de conflictos para buscar el acuerdo *ganar-ganar* para todas las partes.

En apoyo a sugerir el uso preferente del conciliador al mediador en Panamá, como método de solución del conflicto causado por el no pago de la hipoteca de la vivienda

familiar, está el hecho de que la mayoría de los bancos cuentan con equipos especializados en reestructuración de deudas y cuando los deudores desean llegar a un acuerdo son atendidos por estos colaboradores. No se puede considerar que esto representa una conciliación, toda vez que no existe imparcialidad en la figura del tercero que trata de provocar el acuerdo o arreglo de pago.

Este trabajo hace un llamado claro a la promoción de la cultura de la paz, que es pregonada en todos los métodos de resolución de conflicto, ya que busca provocar el equilibrio entre los bandos afectados por las crisis económicas y los que gozan de gran liquidez.

## 2. Antecedentes

### 2.1. Antecedentes del proceso ejecutivo hipotecario

En la mayoría de las legislaciones existe este tipo de proceso especial que responde y accede al cumplimiento de una obligación contractual. Generalmente esta obligación es el pago de un préstamo (aunque se puede garantizar cualquier tipo de obligación legal). Así vemos que en el derecho anglosajón existe el denominado *foreclosure*, en Puerto Rico, Colombia, Costa Rica y Panamá existe el proceso ejecutivo hipotecario.

En Panamá existen las siguientes clases de procesos ejecutivos hipotecarios: proceso ejecutivo hipotecario de bien mueble, proceso ejecutivo hipotecario sobre bien inmueble (sin cláusula de renuncia de trámites), proceso ejecutivo hipotecario mixto, proceso ejecutivo hipotecario por cobro coactivo y proceso ejecutivo hipotecario con renuncia de trámites, que es el que nos ocupa, ya que, generalmente, todos los contratos de préstamo actualmente contienen la cláusula de renuncia de trámites (en adelante, a lo largo de este trabajo se le

denominará proceso ejecutivo hipotecario). Mediante La Ley Hipotecaria Española se incorpora, en el año 1917 al Código Civil panameño la renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, actualmente se encuentra regulado en su artículo 1602.

Por otra parte, el Código Judicial (2001) en el artículo 1744 regula este tipo de proceso y a su tenor literal lee así:

Artículo 1744: Cuando en la escritura de la hipoteca se hubiera renunciado a los trámites del proceso ejecutivo, el juez con vista de la demanda y de los documentos que habla el artículo 1734, ordenará la venta del inmueble con notificación del dueño actual del bien hipotecado; pero no se podrán proponer incidentes ni presentar otra excepción que la de pago y prescripción. El pago puede efectuarse y comprobarse en cualquier estado del proceso. Si el ejecutado acreditare haber pagado antes de la interposición de la demanda no será condenado a pagar costas causadas. La prueba ha de consistir en documento auténtico, en documento privado o en actuación judicial de los cuales aparezca de manera clara que se ha efectuado el pago.

Servirá de base para el remate, la suma fijada por las partes en la escritura de la hipoteca. Si no se hubiere fijado precio al inmueble se aplicará lo dispuesto en el artículo 1657. (Código Judicial, 2001)

### 2.2 La vivienda familiar como garantía hipotecaria

Con convicción podemos decir que la familia es la célula básica de toda sociedad.

Las legislaciones por siglos se han ocupado de proteger a la familia y al menor de edad, enfocándose, más que nada, en las crisis originadas en el seno de la familia y conflictos entre los cónyuges, guarda y crianza de los menores de edad, pensión alimenticia, régimen de liquidación matrimonial y otros.

Como referencia, digna de señalar, se encontró un trabajo que menciona el impacto de la vivienda en la salud de las personas, producto de recesión económica acontecida en España donde se señala lo siguiente:

...la relación entre la vivienda y la salud puede explicarse a través de cuatro dimensiones interrelacionadas, tal como propone la Organización Mundial de la Salud: 1) el hogar (significado social y emocional que las personas dan a su vivienda), 2) las condiciones físicas de la vivienda, 3) el entorno físico y 4) el entorno social (comunidad) del barrio donde está situada la vivienda. A su vez, estas dimensiones vienen determinadas por el sistema de vivienda, resultado de la interacción del mercado y las políticas de vivienda y otras políticas macroeconómicas y sociales. (Novoa, 2014, p. 45)

El presente trabajo se desenvuelve precisamente, en una de las crisis originadas por aspectos exógenos al seno familiar, ya que muchas veces las preocupaciones y conflictos entre los cónyuges se originan por temas económicos y la pérdida de la vivienda familiar es sin duda uno de ellos. Este trabajo no pretende ser un estudio de Derecho de Familia, pero es innegable el vínculo que existe con dicha rama del derecho, porque al desarrollar este problema financiero-patrimonial, se afecta directamente al hogar

donde idealmente se cultivan los valores y se preparan los futuros ciudadanos. Veamos dos artículos de la Constitución Política (2004) que protegen específicamente el patrimonio familiar y la vivienda:

62. El Estado velará por el mejoramiento social y económico de la familia y organizará el patrimonio familiar determinando la naturaleza y cuantía de los bienes que deban constituirlo, sobre la base de que es inalienable e inembargable.

...

117. 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. (Constitución Política, 2004)

Nuestro interés radica en establecer la medida justa entre la protección constitucional de la familia y su patrimonio y el sistema financiero que origina la posibilidad de que los hogares puedan optar por préstamos para adquirirlas. Hemos encontrado en la conciliación el remedio necesario para provocar este equilibrio y que el sistema financiero siga funcionando y beneficiando a todos sus usuarios, pero protegiendo equilibradamente el patrimonio familiar. Para Cedeño (2021) “las familias no todas tienen igualdad de condiciones, económicas, sociales, culturales, educacionales, además del factor de discriminación que ha existido a nivel de raza, religión y otros...” (p. 369)

### **2.3 Los métodos alternos de resolución de conflictos en Panamá**

Antes de entrar a detallar algunos antecedentes de la conciliación, es oportuno brindar antecedentes sobre los métodos de solución de conflictos en general y cómo se

inicia su uso en la República de Panamá. Todo se inicia con la promulgación del Decreto Ley, 5 (1999), que estableció el arbitraje, la mediación y la conciliación. Este Decreto fue modificado por la nueva Ley de Arbitraje, Ley 131 (2013), que derogó el Título I (sobre arbitraje) del Decreto Ley, 5 (1999) y Ley 15 (2006), pero dejó subsistentes los artículos relativos a la Conciliación y la Mediación. Veamos:

El inicio de los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos en Panamá, se dio con la finalidad de establecer el arbitraje, la mediación y la conciliación, con el proyecto del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en coordinación con el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá. (Soler, 2019, p. 133)

Continúa diciendo el autor, antes citado, que luego surgieron otras leyes que impulsaron los métodos de resolución de conflictos tales como:

1. Ley 38 (2000), que regula el Estatuto de la Procuraduría de la Administración, el Procedimiento Administrativo General y se dictan otras disposiciones. En el artículo 9 de la referida ley se menciona la mediación como método alternativo para reducir la litigiosidad.
2. Resolución, 50 (2013), por la cual se crea la Secretaría Nacional de Procedimientos Alternos de Solución de Conflictos y se organiza a nivel nacional los Centros de Procedimientos Alternos de Solución de Conflictos.
3. Acuerdo, 294 (2001), por el cual se crea el primer Centro Alternativo de Resolución

de Conflictos en el Órgano Judicial, reformada por el Acuerdo, 225 (2003), que permite a los mediadores que no son parte del Órgano Judicial ofrecer sus servicios.

4. Acuerdo, 433 (2001), que establece el Reglamento Interno del Centro de Mediación.
5. Acuerdo, 252 (2006), que creó la Dirección Nacional de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos.
6. Acuerdo, 685 (2015), que unifica varios acuerdos y establece la estructura del centro.
7. Decreto, 777 (2007), por el cual dicta medidas sobre las instituciones de arbitraje, conciliación y mediación; se cualifica al mediador y al conciliador y se regula la Conciliación y Mediación a nivel comunal.
8. Ley 16, (2016), que instituye la Justicia Comunitaria de Paz y dicta otras disposiciones sobre Mediación y Conciliación Comunitaria.
9. Decreto Ejecutivo, 205 (2018), que reglamenta la Ley 16 (2016) que instituye la Justicia Comunitaria de Paz y dicta otras disposiciones sobre Mediación y Conciliación Comunitaria.

#### 2.4. La conciliación

Al revisar la historia de la humanidad y buscar en sus orígenes los hallazgos del Derecho, se encontraron antecedentes en Grecia y Roma, lugares donde tampoco faltó el espíritu pacifista que intentaba resolver los conflictos de la época.

Desde el año 1239 hay antecedentes de la Conciliación y la Mediación en el Tribunal de

Aguas de Valencia, España.

La Ley de enjuiciamiento civil española de 1881 establece la conciliación prejudicial obligatoria en algunos casos.

En Panamá, como hemos mencionado, la figura de la conciliación se da con la promulgación del Decreto Ley, 5 (1999) que estableció el arbitraje, la mediación y la conciliación. Es preciso mencionar que en este país se hace una diferenciación entre la conciliación y la mediación. En términos generales, el mediador extrae las posibles soluciones de las mismas partes y a través de técnicas y habilidades especiales ayuda a que lleguen al acuerdo; el conciliador, en adición, propone activamente las soluciones para llegar al acuerdo. Es indispensable que el conciliador posea el conocimiento de la materia que es sometida a su intervención por voluntad de las partes en conflicto, siempre bajo los principios esenciales de imparcialidad, confidencialidad y buena fe.

Soler (2018) afirma que:

La conciliación es una forma alterna de resolución de conflictos de carácter dinámica y activa, cuya herramienta fundamental es la forma de hacer la sugerencia dentro del proceso conciliatorio; pero esta debe ser bien formulada emanado de la imparcialidad y del conocimiento jurídico del tema por parte del conciliador. (p. 257)

Las diferencias principales de la conciliación con la mediación son para Gorjón (2012), las siguientes:

- a) El conciliador asume como objetivo persuadir a las partes de la ventaja de la conciliación como un proceso

extrajudicial y extraarbitral.

- b) El conciliador resuelve el conflicto y propone tal solución, pero no se impone como el árbitro o los jueces.
- c) El MEDIADOR sólo (sic) propone una fórmula de composición. (p. 17)

Se puede decir que en Panamá la aplicación de la conciliación es en materia laboral, agraria y derecho de familia. Aunque la Ley 16 (2016) que instituye la Justicia Comunitaria de Paz y dicta otras disposiciones sobre Mediación y Conciliación Comunitaria promueve su uso, aún en proceso de adaptación.

La conciliación en Panamá es totalmente voluntaria, puesto que la conciliación obligatoria según Soler (2019) se declaró inconstitucional en este país en 1995, “porque atentaba contra el derecho de acceso a la justicia. Este fue el criterio de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 23 de noviembre de 1995”. (p. 145)

En muchas legislaciones, la obligatoriedad de la mediación para continuar el proceso no vulnera ni va en contra del acceso a la justicia. Lo cierto es que no se puede considerar que la convocatoria o llamado a plantear una mediación o conciliación previo al proceso, vaya en contra al acceso de la justicia. Es importante mencionar que Soler (2019) señaló que el referido fallo fue anterior a la promulgación del Decreto Ley, 5 (1999) y su posterior ejecución y desarrollo.

En la esfera que nos ocupa, que es la civil, tenemos que el Decreto Ley, 5 (1999) desarrolla la conciliación y la figura del conciliador, normalmente bajo un costo económico, que va acorde a las tarifas que

el centro privado de arbitraje, mediación o conciliación establezca.

La actuación de un conciliador en Panamá no está supeditada a pertenecer a un centro privado o público, el mismo con su registro de mediador y conciliador tiene la facultad de dar validez a un acuerdo con su sello y número de registro. Lo anterior tiene como fundamento la Ley 16 (2016), artículo 54, numeral 4, el Decreto Ejecutivo, 777 (2007), artículo 6, concordante con el artículo 2. Uno de los requisitos más importantes que exige la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DRAC) del Ministerio de Gobierno de Panamá es la constancia de una institución reconocida que certifique que la persona ha recibido la capacitación como conciliador o mediador y el número de horas de formación acreditadas.

En Panamá, el antecedente inmediato de uso de la conciliación para resolver la situación crítica de las empresas que fueron afectadas financieramente por la pandemia COVID-19 es la Ley de Reorganización Conciliada, Ley 212 (2021) “que establece un régimen para los procesos de reorganización conciliada efectuados por motivo de la emergencia nacional por la pandemia COVID-19”. Para poder entender por qué se crea la reorganización conciliada en Panamá, es necesario mencionar que para los procesos de insolvencia existía la Ley 12 (2016), y que se continúa aplicando para los procesos de esta índole que no surgieron producto de la pandemia COVID-19.

Como hemos visto, el sector de los comerciantes en Panamá sí aprovechó la conciliación para las empresas que afrontaban procesos de reestructuración y quiebra, razón por la que se introdujo una ley especial, Ley 212 (2021), para aquellos empresarios afectados con la pandemia, y se crea la

## REORGANIZACIÓN CONCILIADA.

Poco tiempo después se da la reglamentación de la referida Ley 212 (2021) mediante Decreto Ejecutivo, 90 (2021), que establece un régimen especial para los procesos de reorganización conciliada efectuados por motivo de la emergencia nacional por la pandemia de la COVID-19. A manera de comparación, lo que es el conciliador para los empresarios en la nueva ley de reorganización conciliada, lo pudiera hacer la misma figura pero en beneficio del deudor de un préstamo hipotecario que está a punto de perder la vivienda donde descansa su familia.

En Panamá la Corte Suprema de Justicia, a finales del año 2021, presenta un proyecto de reforma al Código Judicial (2001). En las discusiones del mismo se muestra un interés particular en el uso de los métodos de solución de conflictos en los procesos civiles donde se encuentra el proceso ejecutivo hipotecario. Actualmente no tenemos una reforma aprobada, pero se encuentra en proceso y sujeta a cambios y mejoras.

### **3. Estado actual y reacciones en Panamá sobre la mora crediticia ante la crisis COVID-19**

Durante la crisis provocada por la pandemia COVID-19 se han presentado a la Asamblea de Diputados dos proyectos de ley: Proyectos de Ley 740 y 635, que han tratado de introducir cambios en los procesos ejecutivos hipotecarios.

El Proyecto de Ley 740 (2021) establece medios procedimentales para que las personas que mantienen préstamos hipotecarios y no han podido pagar puedan tener una oportunidad de poder demostrar sus abonos y suspender el proceso mediante los pagos parciales.

El Proyecto de Ley 635 (2021), hace una



modificación relativa a los remates de bienes muebles e inmuebles y fue presentada por un grupo de 19 diputados, el cambio va dirigido a que se utilice como base del remate el valor comercial de la garantía y no el del crédito del deudor que es el que se suele utilizar. Sin embargo, no han avanzado más y durante el año en transcurso 2022, la Asociación Bancaria Panameña manifestó que estas propuestas podrían provocar un colapso en el sistema crediticio nacional. Muchas personas están preocupadas porque van a perder su vivienda principal, techo de su familia, y luego no será fácil encontrar una vivienda en las mismas condiciones.

Desafortunadamente en ninguno de estos proyectos de ley se vislumbra un método de resolución de conflicto.

Se investigó también en la Superintendencia de Bancos de Panamá la cual es la encargada de mantener nuestro centro bancario internacional con las mejores prácticas internacionales. Se consultó la página de los acuerdos bancarios con el ánimo de buscar si existía alguna política que permitiera o, por el contrario, negara la aplicación de un método formal de resolución de conflicto en materia de cobranzas de créditos hipotecarios siendo que existe un vacío al respecto. En los acuerdos bancarios desde el 2020 al 2022 se creó una política para reestructurar los créditos morosos que tuvieron como origen los estragos de la pandemia COVID-19 y se pudo confirmar, de la lectura realizada, que no existe un departamento de conciliación en los bancos sino un centro de atención de reclamos que en muchos casos se mal denomina “de conciliación” pero nada tiene que ver con el método. En materia de atención de reclamos del cliente hacia el banco hay una fase contemplada de avenimiento, por lo que sí existe familiaridad con los métodos de

resolución de conflictos.

#### 4. Experiencias en otros países

Se obtuvo como información que en Málaga, España, para el año 2013, se dio la preocupación por la ejecución de préstamos hipotecarios en tiempos de crisis:

Los difíciles momentos que estamos atravesando a nivel social y económico obligan a todo jurista que se precie a ocuparse de esa realidad, esforzándose en encontrar respuestas jurídicas a las nuevas necesidades, sin perder de vista la objetividad que como científico debe siempre presidir su actividad.

Por eso, este trabajo tiene por objeto analizar el estado actual de ese grave problema social que se deriva de los préstamos con garantía hipotecaria y su ejecución judicial, en su conexión con la protección que los consumidores merecen en ese ámbito, no solo a nivel civil, sino también a nivel procesal. Así pues, el presente trabajo pretende ser una aportación, lo más constructiva y completa posible, que sirva para clarificar cuestiones no siempre bien entendidas, así como para ayudar a resolver buena parte de los problemas que la aplicación de las normas vigentes está suscitándose ante nuestros Tribunales. (Ruiz-Rico & De Lucchi, 2013, p. 76)

En Perú, la conciliación aplica más al proceso de desalojo, al igual que en Panamá mediante la Justicia Comunitaria de Paz. En Perú, los aspectos a considerar en un acuerdo por desalojo son los siguientes:

- Individualizar el bien que es objeto de la restitución.

- Establecer en forma precisa la restitución del bien inmueble.
- Se puede establecer igualmente un nuevo contrato de arrendamiento.
- Se puede establecer la compraventa del bien arrendado.
- Se puede establecer una cláusula penal por incumplimiento del acta de conciliación. (Medina, 2017, p. 299)

En referencia a la República Bolivariana de Venezuela respecto a la mediación, se plantean estos objetivos:

Como objetivo general: determinar si la mediación como medio alterno incide en la solución de conflictos en el Proceso Civil Venezolano. Como objetivos específicos lo siguiente: Promover la mediación como medio alterno para solución de conflicto en el Proceso Civil Venezolano, determinar el mecanismo de proposición de la mediación identificar los medios de resolución de conflictos en el Proceso Civil Venezolano, establecer las diferencias entre mediación, conciliación y arbitraje. (Gravante, 2021, p. 248)

Aunque el estudio referido de la autora antes citada se inclina más por la mediación que por la conciliación, es un indicio de la necesidad mundial que existe de incorporar los métodos alternos al proceso civil.

Desde el punto de vista pre procesal civil de la conciliación, se encontró un estudio de 2019 en España, que señala lo siguiente:

Sin embargo, lo que acontece en la conciliación pre procesal es radicalmente diferente. Nada viene impuesto, sino que estamos ante

un acto en principio unilateral, una iniciativa voluntaria de proponer una solución extra jurisdiccional al conflicto. Y ello se refleja en el mero hecho de la presentación de la solicitud de conciliación, que desde el punto de vista civilístico, supone sencillamente una oferta de contrato.

Ante esa oferta de contrato, el requerido puede rechazar tal oferta de plano, lo que se traduce en la no comparecencia, o puede por el contrario aceptar tal oferta, y comparecer en el día señalado. Posteriormente habrá o no habrá contrato de transacción, pero aunque no lo haya porque las partes no han llegado a acuerdo alguno, tal comparecencia, del requerido (o cualquier actividad que exprese voluntad negociadora) implicará una aceptación de la oferta de un contrato para la transacción. Y ello indica una naturaleza al menos precontractual a priori, que no concurre en la conciliación intraprocesal. (Félez, 2019, p. 212)

Se sabe que, en Colombia, la conciliación pre procesal es obligatoria como paso previo en una gama de procesos, no es exclusivamente de la jurisdicción de familia o la laboral, sino aplicable a todas las jurisdicciones. A diferencia de Panamá donde no existe la obligatoriedad pre judicial de la mediación ni la conciliación en general, por fallo de la Corte Suprema de Justicia. Sin embargo, se debe mencionar que en el modelo colombiano, en los procesos ejecutivos la conciliación no es requisito previo de procedibilidad:

Puerto Rico desde el año 2012 tiene una ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal, Ley

184 (2012), pero durante la pandemia se encontró información relativa a que se pide al legislador una modificación de esa ley por tener una falencia, por eso no se puede llegar al preacuerdo y se da la inminente ejecución. Lo importante aquí es que sí es un buen antecedente la legislación puertorriqueña ya que contempla el método de resolución de conflicto para dar tratamiento al conflicto causado por los créditos hipotecarios impagos circunscribiéndose a la residencia o vivienda principal.

En sentencia de 3 de junio de 2022 del Tribunal Supremo de Puerto Rico en proceso que Scotiabank de Puerto Rico instauró contra la señora Linda George Riviello (209DPR\_2022TSPR70 Franklin Credit Management Corp. v. Linda George Riviello) se reitera que esta ley de mediación compulsoria sólo aplica cuando el bien inmueble que será ejecutado es la residencia o vivienda principal.

Se encontró también un estudio que analiza la situación de las ejecuciones hipotecarias por la consecuente crisis económica en España desde el año 2008 al 2013. Señalan las autoras del referido trabajo:

La mediación hipotecaria, es una vía que puede ayudar a prevenir el riesgo de pérdida de la vivienda por causa de impago, pero también un camino para negociar con la entidad bancaria una carencia, ampliación de plazo, reducción del tipo de interés o del diferencial recogido en la escritura o en última instancia lograr la dación en pago de deuda con constitución de alquiler social. (Romea & Valero, 2014, p. 122).

Se encontraron otros antecedentes de uso de la mediación hipotecaria en Chile, en el Estado

de Illinois, de los Estados Unidos de América, y en Nueva León, *México, pero el uso es de la mediación como solución y no la conciliación.*

Se ha de resaltar que en México, los sistemas alternos de resolución de conflictos son un principio constitucional consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) y los 32 estados mexicanos han desarrollado el concepto. Al respecto, menciona Lizaola (2021):

De tal forma que hoy en día, los mecanismos alternos se han constituido como un principio constitucional de igual peso que el de la presunción de inocencia, resaltándose así que el constitucionalismo moderno está orientado en mayor medida a la salvaguarda de la libertad de las personas por sobre una connotación negativa para el Estado: Evitar la inferencia de este en la solución de conflictos, patentizando a su vez así, el principio de mínima intervención de la autoridad judicial. (p. 366)

## 5. Resultados

En la página web del Órgano Judicial se consultaron las estadísticas de la Dirección de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos y se extrajeron las siguientes cifras en relación a procesos denominados “ejecutivos”:

Enero a Junio 2022: Sesiones Judiciales Civiles Atendidas en los Centros de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos del Órgano Judicial, según proceso: De 20 procesos civiles atendidos, solamente 4 eran procesos ejecutivos, esto es un 20% como se aprecia en la figura 1.

**Figura 1**

SESIONES JUDICIALES CIVILES ATENDIDAS EN LOS CENTROS DE MÉTODOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL ÓRGANO JUDICIAL, SEGÚN PROCESO: ENERO A JUNIO 2022



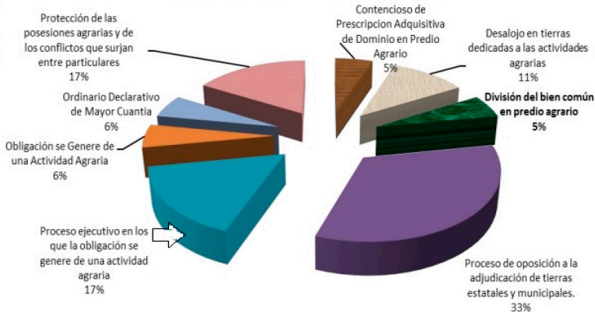
Fuente: Órgano Judicial Estadísticas primer semestre 2022.

<https://www.organojudicial.gob.pa/uploads/blogs.dir/20/2022/08/1/estadisticas-primer-semestre-2022.pdf>

Enero a Diciembre 2021: Sesiones Judiciales en materia agraria atendidas en los Centros de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos del Órgano Judicial, según proceso: de 18 procesos agrarios, 3 corresponden a procesos ejecutivos en los que la obligación se genere de una actividad agraria, esto es un 17 % como se muestra la figura 2.

**Figura 2**

SESIONES JUDICIALES EN MATERIA AGRARIA ATENDIDAS EN LOS CENTROS DE MÉTODOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL ÓRGANO JUDICIAL, SEGÚN PROCESO: AÑO 2021



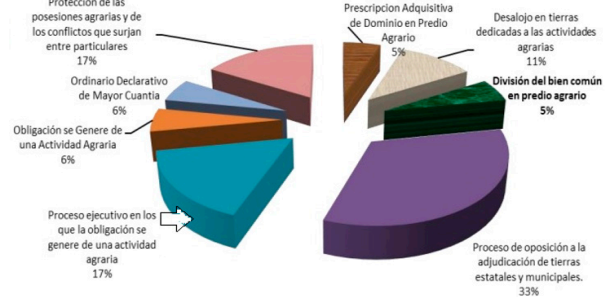
Fuente: Órgano Judicial Estadísticas 2021.

<https://www.organojudicial.gob.pa/uploads/blogs.dir/20/2022/02/1/estadisticas-2021.pdf>

Enero a Diciembre 2021: Sesiones Judiciales en materia civil atendidas en los Centros de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos del Órgano Judicial, según proceso: de 44 procesos civiles, 9 corresponden a procesos ejecutivos, esto es un 21 % como se aprecia en la figura 3.

**Figura 3**

SESIONES JUDICIALES EN MATERIA AGRARIA ATENDIDAS EN LOS CENTROS DE MÉTODOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL ÓRGANO JUDICIAL, SEGÚN PROCESO: AÑO 2021



Fuente: Órgano Judicial Estadísticas primer semestre 2022.

<https://www.organojudicial.gob.pa/uploads/blogs.dir/20/2022/02/1/estadisticas-2021.pdf>

Enero a Diciembre 2020: Sesiones Judiciales en materia civil atendidas en los Centros de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos del Órgano Judicial, según proceso: de 45 procesos civiles, **ninguno corresponde a procesos ejecutivos.**

Enero a Diciembre 2019: Sesiones Judiciales en materia civil atendidas en los Centros de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos del Órgano Judicial, según proceso: de 41 procesos civiles, **ninguno corresponde a procesos ejecutivos.**

En la estadística se refleja un aumento del uso de la Mediación a partir del año 2021 en los procesos ejecutivos, **sin embargo, no se menciona ningún proceso ejecutivo hipotecario aún.**

Aunado a lo anterior, no se está utilizando la Conciliación todavía como método de solución de conflictos para los procesos ejecutivos en general, en los centros de métodos alternos de resolución de conflictos del Órgano Judicial.

El Acuerdo, 685 (2015), de la Corte Suprema de Justicia-Pleno, por medio del cual se unifican los Acuerdos, 294 (2001); 433 (2001); 225 (2003) y 252 (2005) y dictan otras disposiciones concernientes a los métodos y centros alternos de resolución de conflictos del Órgano Judicial, establece en su artículo 20 la posibilidad de contar con conciliadores y mediadores externos que presten sus servicios de forma voluntaria y gratuita. Igualmente, dicho Acuerdo, 685 (2015) desarrolla la materia de la conciliación de los artículos 42 al 46, pero en la actualidad sólo se está prestando el servicio de mediación ya que el plan estratégico señala que la implementación de la conciliación es para el año 2023. Sin

embargo, para los casos que ocurran en este momento, nada impide que las partes puedan designar voluntariamente un conciliador con número de registro expedido por el Ministerio de Gobierno para atender extrajudicialmente una petición de conciliación ya sea de forma remunerada o voluntaria.

Con las situaciones previas expuestas, la estadística encontrada y las impresiones recabadas de forma exploratoria en la experiencia actual, se concluye que no se está usando la conciliación como un método de resolución de conflicto para la ejecución de la vivienda familiar. Todo lo anterior sumado al antecedente inmediato utilizado en Panamá para las empresas Ley 212 (2021), justifica la necesidad de proponer a la conciliación, como el método de resolución de conflicto que puede lograr un equilibrio justo entre los deudores de un préstamo hipotecario de la vivienda familiar y el sistema financiero-bancario panameño.

## Conclusiones

La conciliación es un método efectivo para la resolución de un proceso ejecutivo hipotecario sobre la vivienda familiar.

El Decreto Ley, 5 (1999) que regula la conciliación y mediación en Panamá, permite que las partes de un proceso acudan a conciliación previamente o durante el proceso.

No obstante lo anterior, en la práctica no se utiliza la conciliación para tratar de solventar los procesos civiles y menos los procesos ejecutivos hipotecarios con renuncia de trámite.

Finalmente se espera que la conciliación sea considerada como el método de resolución de conflictos más adecuado para temas de reestructuración o terminación de deudas, en beneficio para ambas partes, ante un proceso ejecutivo hipotecario sobre la vivienda familiar, tomando conciencia de que en el caso particular se respeta la condición de título ejecutivo de la escritura contentiva del préstamo con garantía hipotecaria y se pondera su importancia en el sistema crediticio panameño pero dejando en equilibrio el daño que se pudiese causar a la familia como célula básica de la sociedad con la pérdida del hogar.

## Propuestas

Se propone a la Asociación Bancaria de Panamá, la Superintendencia de Bancos de Panamá y al Centro de Mediación del Órgano Judicial que capaciten conciliadores en materias de Banca y Finanzas y Bienes Raíces para la resolución de un conflicto producido por el no pago de la hipoteca cuando se trate de la vivienda familiar.

Igualmente se propone no solamente que los capaciten, sino que dichas entidades tengan un centro de conciliación a disposición de la banca panameña.

Se espera que de llevarse a cabo estas

propuestas, producto de la experiencia exitosa de la conciliación, emane una lista enriquecedora de posibles soluciones, tales como: la dación en pago judicial, la suspensión del proceso por 3 meses entre las partes para otorgar la opción de venta a un tercero, la reestructuración de la deuda, el remate voluntario con un tiempo establecido para el desalojo voluntario, la compra de crédito por otro acreedor, el refinanciamiento por otro acreedor hipotecario, la posibilidad de permuta del bien inmueble con otra propiedad adjudicada al acreedor, entre otras soluciones que seguramente saldrán del ejercicio práctico.

## Referencias bibliográficas

- Cedeño de P., N. (2021). La Familia, la Justicia Terapéutica y desafíos ante el covid-19. En C.G. Cedalise, *Estudios Jurídicos: Derecho Constitucional, Procesal, Laboral y Métodos de Solución de Conflictos. Perspectiva comparativa México y Panamá* (págs. 369-375). Instituto Superior de la Judicatura de Panamá, Doctor César Augusto Quintero Correa.
- Código Judicial. (2001). *Resolución 1 de 30 de agosto de 2001*. (Panamá).
- Constitución Política. (2004). 15 de noviembre de 2004, Gaceta No. 25176. *Constitución Política*. (Panamá).
- Félez, P. (2019). *El acto de conciliación pre procesal civil ante el Juzgado*. España: Bosh.
- Gorjón, F. (2012). *Introducción a los métodos alternos de solución de conflictos*. Cultural Portobelo.
- Gravante, M. (2021). *Mediación o Conciliación ¿Por qué no me lo dijeron?* Kindle Edition.
- Lizaola P., C. (2021). La Mediación: Un principio constitucional del Derecho Mexicano. En C. G. Cedalise R., *Estudios Jurídicos: Derecho Constitucional, Procesal, Laboral y Métodos de Solución de Conflictos. Perspectiva Comparativa México Panamá* (págs. 357-367). Instituto Superior de la Judicatura de Panamá, Doctor César Augusto Quintero Correa.
- Medina, R. (2017). *Materias Conciliables Civiles (Conciliación Extrajudicial No. 3)*. Limamarc.
- Novoa, A. B. (2014). *El impacto de la*

*crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas a las condiciones de vivienda.* <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0213911114000818>

Romea, I. y Valero, S. (2014). *Guía del deudor hipotecario. Pasado, presente y futuro.* Ayuntamiento de Zaragoza, área de servicios públicos. Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC Zaragoza).

Ruiz-Rico, J. y De Lucchi, Y. (2013). *Ejecución de préstamos hipotecarios y protección de consumidores. Análisis y propuestas para una adecuada conciliación de los intereses en juego.* Práctica Jurídica Tecnos.

Soler, R. (2018). *Procedimientos alternos de solución de conflictos en la Justicia Penal Acusatoria.* Librería & Editorial Barrios & Barrios.

Soler, R. (2019). 20 años del Decreto Ley No. 5 de 8 de julio de 1999, por el cual se establece el régimen general de arbitraje de la conciliación y de la mediación: reflexiones y críticas. En O. C. Lugo, *La transversalidad de los MASC Una perspectiva México-Panamá* (págs. 133,135, 145, 147). Editorial Universitaria UANL.

## Mgter. Giselle Marie Moncada Ramírez de Vásquez

Licenciada en Derecho y Ciencias Políticas, por la Universidad Católica Santa María La Antigua, distinción Magna Cum Laude. Entre sus estudios cuenta con una Maestría en Derecho Procesal, en Universidad Latina de Panamá, una Especialización en Docencia Superior y un Diplomado de Resolución de Conflictos de la Universidad del Istmo (UDI), un Diplomado en Locución de la Universidad Euroamericana y actualmente es Doctoranda en Derecho de la Universidad Internacional Iberoamericana - UNINI México.

Cuenta con 25 años de experiencia profesional en el campo legal, desde su pasantía en firma de abogados, la antigua Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) y más de 18 años como abogada idónea de la firma forense Morgan & Morgan Legal.

Posee entre sus credenciales, Licencia de Corredora de Bienes Raíces, por la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias, Registro de Conciliadora y Mediadora expedido por el Ministerio de Gobierno, Licencia de Locutora, por la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos (ASEP). Ha liderizado varios proyectos de importancia, entre los cuales estuvo la estructuración de la Sección de Cobros Judiciales y el Departamento de Derechos Reales de la firma para la cual labora. Actualmente está encargada de la oficina de Morgan & Morgan Legal en la Provincia de Chiriquí y es parte del equipo coordinador de la práctica de Bienes Raíces de la firma.