

Modificaciones del remate o venta judicial surgidos por la Ley 415 de 22 de noviembre de 2023

Modifications to the judicial auction or sale arising from Law 415 of November 22, 2023

Karen Julissa Pérez García de Olivardia

Defensor Adjunto

Defensoría Especial de Integridad y Transparencia

Órgano Judicial

República de Panamá

Correo: karen.perez@organojudicial.gob.pa

Orcid: <https://orcid.org/0009-0009-6650-423X>



Recibido: julio 2025

Aprobado: septiembre 2025

Resumen

Este artículo analiza la finalidad del legislador al modificar el procedimiento aplicable en los tribunales ordinarios y la jurisdicción coactiva al llevar a cabo la venta judicial o el remate. Consideramos que la ley a escudriñar, ha pasado desapercibida, por lo que resulta importante resaltar como las reformas han sido un avance para la justicia rogada, ya que, al transformarse el mecanismo para que el juzgador fije el valor de los bienes inmuebles, sometidos a subasta, le garantiza a las partes que componen una litis, la certeza del valor real en el comercio, eso incluye al Estado, ya que al recaudar los impuestos producto de la aludida venta, entrarán a las arcas los dineros conforme a los tiempos en que el predio es subastado.

No obstante, las problemáticas que consideramos han de surgir producto de esta implementación, es la breve duración que tendrá en nuestro ordenamiento jurídico, ya que en octubre de 2025 entra a regir el nuevo Código Procesal Civil y en él, no se contempló los avances aquí estudiados, ya que en el procedimiento entrante muy distinto a la reforma en cuestión se contempla que, servirá de base para el remate la suma fijada por las partes en la escritura de hipoteca; si por el contrario no se le fijó monto al predio la base será la que resulte mayor de la establecida en el valor catastral fijado o la que arroje una impresión emanada por un perito derivada de una diligencia de avalúo judicial. Conforme a ello consideramos que, con el tiempo tendrán que surgir reformas, ya que como plasmaremos, la ley bajo escrutinio se ajusta a las modernidades y brinda muchos beneficios legales y procesales tanto para las partes como para el Estado en materia de recaudación de impuestos.

Abstract

This article analyzes the legislator's purpose in defining Judicial Auction, its nature, and the procedure applicable in ordinary courts and coercive jurisdiction. We believe that the law under scrutiny has gone unnoticed, so it is important to highlight how the reforms have been a step forward for the judicial system. By transforming the mechanism for the judge to set the value of real estate submitted to auction, it guarantees the parties involved in a dispute certainty of the real value in commerce. This includes the State, since when collecting taxes from the aforementioned sale, the funds will enter the coffers according to the time at which the property is auctioned.

However, the problems we believe will arise as a result of this implementation are its short duration in our legal system. The new Civil Procedure Code will come into force in October 2025, and it did not consider the advances studied here. The incoming procedure, which is very different from the reform in question, provides that the auction will be based on the sum set by the parties in the mortgage deed. If, on the other hand, no value was set for the property, the base will be the highest of the amount established in the cadastre or the one given by an expert derived from a judicial appraisal. Accordingly, we believe that reforms will be necessary over time, since, as we will demonstrate, the law under scrutiny adapts to modern developments and provides many legal and procedural benefits for both the parties and the State in terms of tax collection.

Palabras claves

Subasta, inmueble y avalúo.

Keywords

Auction, real state y appraisal.

Introducción

A continuación, expondremos un breve análisis del concepto, la naturaleza jurídica, y el nuevo procedimiento para la fijación del monto que servirá de base para la venta judicial de bienes inmuebles que fue modificado por la Ley 415 (2023). El objetivo principal es exponer y emitir un juicio de valor, sistémico respecto a las recientes modificaciones procesales introducidas en el Código Judicial, concretamente en los artículos: 1652, 1657, 1743 y 1744, a través de la aludida ley en

cuanto a la estimación y fijación de la base del remate de los bienes inmuebles, por parte del tribunal.

Esta reforma adecua el procedimiento a las tendencias modernas del mercado inmobiliario, ajustado a los cambios surgidos en el tiempo en predios a subastar que, pueden incrementar o disminuir su valor según sea cada caso individual; ello se debe tanto a las posibles mejoras, como a los abandonos que puede sufrir el bien que será sujeto a

una venta judicial, permitiendo a todas las partes involucradas en la litis, certeza de una estimación, lo más acertada posible a las condiciones comerciales actuales, que tiene el globo a subastar.

En ese mismo orden de ideas, se contemplarán las garantías legales que estas modificaciones, le otorga al Estado para la recaudación de impuestos. Esto se verá reflejado ya que, el monto de dicha exacción no estará sujeto a un acuerdo entre partes o al arbitrio del juez de la causa; más bien, se fijará de acuerdo a un avalúo pericial idóneo, que refleje la realidad y el valor actual de mercado, de modo que, no se vea burlada o menoscabada la recepción de dichos importes.

Finalmente, se podrá arribar a un breve entendimiento de las razones de hechos y derechos, que plasmó las reformas a desmembrar, para dar nuevo rumbo al procedimiento en las ventas judiciales, en cuanto a la debida fijación del valor del inmueble a rematar y que servirá para garantizar, transparencia e igualdad a los sujetos procesales y para el Estado.

Debemos enfatizar que, la reforma en cuestión será abolida conjunto con el Código Judicial (2001) Libro Segundo, que regula el proceso civil e inmerso contempla el procedimiento bajo análisis; esto será a partir del 11 de octubre de 2025, que entrará a regir el Código Procesal Civil (2023), sin embargo, tal como hemos expuesto brevemente en el resumen de este artículo, la entrada en vigencia de dicho cuerpo legal, plasmará un nuevo procedimiento para la venta judicial o remate, que son distintas a las desglosadas en esta reseña, ya que estarán basadas en la establecidas por las

partes en el contrato de hipoteca y en su defecto se tomará como base de la subasta, el que resulte mayor entre el valor catastral establecido o el dictaminado por uno o varios peritos en diligencia de inventario y avalúo judicial.

Metodología

Esta investigación se basa en el estudio doctrinal y normativo de la venta judicial o remate de los bienes inmuebles en Panamá, mediante un análisis histórico-comparativo de las reformas legislativas más relevantes surgidas desde 1916 hasta 2023. Se utilizó un análisis documental de fuentes primarias (códigos, leyes y reformas), y secundarias (doctrinas nacionales y comparadas), lo que facilita la identificación de modificaciones significativas en el procedimiento para efectuar el remate desde que surgió la figura hasta el reciente cambio.

Resultados

La República de Panamá aprobó su Código Judicial a través de la Ley 2 (1916), previo a ello se seguía el procedimiento desarrollado en Colombia en 1872 durante el régimen federal, que fue adoptado por medio de la Ley 57 (1882). El referido código entró en vigencia en el 1 de octubre de 1917; en lo concerniente al Remate Judicial. En la actualidad, para la legislación panameña, ya se encontraba regulada en el Libro II, Título VI, Capítulo I, nombrado “Remate de Bienes-Pago al Acreedor”, específicamente, en los artículos 1243 al 1271 y los artículos 611, 628 y 630 normativas que recogían lo referente a la nulidad del remate.

Posteriormente el Código Judicial sufrió ciertos cambios efectuados por la Ley 29 (1984), reforma que introdujo un nuevo procedimiento a partir del 1 de abril de 1987, que en la actualidad es la norma que regula

la materia en cuestión, recogida en el Libro II, Título XI, Capítulo I, sección 10a, titulada “Venta Judicial”. No es hasta el 22 de octubre de 2023, mediante la Ley 415 (2023), que se introducen nuevas disposiciones acordes a los tiempos y este último precepto es el que constituye el objeto del presente artículo.

Análisis

El análisis comparativo de la progresión normativa puede señalar una evolución gradual en la regulación de la venta judicial. Transformación sufrida desde la codificación de 1916, marcada por el modelo de Colombia, hasta la Ley 29 (1985), y finalmente la reforma implementada por la Ley 415 (2023), muestra un proceso de actualización del proceso civil en Panamá. Estas modificaciones evidencian el propósito del legislador de fortalecer la estabilidad legal en las subastas judiciales, disminuir la disputa en torno a las anulaciones procesales y asegurar una mayor eficacia en la satisfacción del crédito del acreedor y del resto de sujetos que componen la litis y muy importante, certeza para el fisco en materia de recaudación.

Igualmente, el análisis de las normas y la modificación en cuestión no solo facilita la comprensión histórica de la legislación procesal en Panamá, sino que también permite distinguir las mejoras y avances que con ella surgen al adecuar la legislación a las necesidades de las partes que se enfrentan a un juicio, con disposiciones acorde a los tiempos y las tendencias mercantiles.

Según Azula (1994). Respecto al remate o venta judicial lo define de la siguiente manera:

Es la adjudicación que se hace a una persona como la licitación o subasta propiamente dicha, vale decir la

diligencia en que se atienden las posturas. La venta forzada que el funcionario judicial o administrativo, sustituyendo la voluntad del propietario, hace de un bien mueble o inmueble a quien formula la mejor oferta o postura. (p.215)

Por su parte la Corte Suprema de Justicia de Panamá (2006) en Pleno, en el fallo proferido el 4 de agosto de 2006 dentro de la demanda de inconstitucionalidad presentada por Berríos contra el artículo 1718 del Código Judicial, cuyo ponente fue el Magistrado Víctor Benavides resuelven lo siguiente:

Entendiéndose entonces, que el Juez al realizar el remate judicial no lo está haciendo para pagar al deudor, sino para cumplir una función pública encomendada.

En ese sentido, entre las características principales del remate judicial en el Código Judicial, se encuentra que es un acto público, en el que pueden concurrir al remate y hacer posturas (suma o cantidad de dinero que una persona ofrece pagar por un bien en un remate) cualquiera interesado, sin discriminación de ningún tipo, salvo lo dispuesto en el Código Civil (1916) artículo 1229.

Además, algunos autores consideran que el remate judicial es un acto formal, ya que la celebración del remate, tiene necesariamente que ajustarse a las formalidades y exigencias que establece el Código Judicial, cuyo incumplimiento acarrea la nulidad del remate.

Muy similar concepto consideramos que tiene la legislación española de la figura en cuestión, al conocer lo que Armenta (2023)

describe como:

La realización forzosa es el conjunto de actividades encaminadas a obtener dinero a partir de los bienes previamente afectados para satisfacer el derecho del ejecutante.

La realización forzosa se suele considerar una fase del proceso de ejecución que se desarrolla a continuación del embargo. (p.467)

La legislación española le otorga al remate la connotación de una acción forzada, así como señala que se despliegan diversas actividades para obtener liquidez producto de bienes que han sido previamente afectados, para saldar la deuda del acreedor. Definición que no se aleja de la nuestra, ya que igualmente podríamos hablar de resarcir o extinguir la obligación del deudor para con su rematador.

El procedimiento español es muy semejante al nuestro, ya que dentro de sus presupuestos se contempla el embargo del predio, paso procesal conocido como “actuaciones preparatorias” (Armenta, 2023, p.472); seguidamente se entrará la valoración del bien, es decir el avalúo, situación que en la reforma en cuestión se implementó como determinante en nuestro ordenamiento para dar valor al predio, sin embargo, los españoles contemplan una excepción a esa tasación, y es que, si las partes estuvieren de acuerdo en un valor asignado por estas, será el que fijará el juzgador.

Ahora bien, conforme nuestra normativa vigente, la jurisprudencia citada, así como la referida doctrina el remate judicial es una actividad jurisdiccional, que consiste en la enajenación obligatoria, donde el principal efecto es el de transmitir la propiedad del bien rematado al rematante o al mejor postor. Esto se encuentra regulado en Código Judicial (2001),

los artículos 1720 y 1721, ellos establecen que, la copia de la diligencia de remate que lo aprueba, constituye título de propiedad a favor del adquirente y, que al tratarse de bienes inmuebles deberán inscribirse en la oficina respectiva, es decir el Registro Público de Panamá.

Otro de los efectos de la venta judicial es la desaparición tanto del secuestro y del embargo, por lo que el juzgador debe ordenar el levantamiento y, en consecuencia, la cancelación de la inscripción de dichos asientos e hipotecas, si las hubiere (véase el antes citado código, artículo 1726). Y por último, exonera de responsabilidad por daños y perjuicios al rematado en las ventas judiciales, tal como se expresa en el Código Civil (1916) artículo 1259.

Entre muchas de las funciones que desempeña el tribunal rematante se encuentra la de verificar que el dinero obtenido de la venta judicial satisface la pretensión total o parcial del acreedor. En el evento que no se satisfaga o no cubra la totalidad adeudada, incluyendo las costas del proceso, el acreedor puede denunciar nuevos bienes del deudor para proceder a su remate, por lo que la ejecución continua hasta lograr su resarcimiento total (Véase, Código Judicial (2001) artículo 1724).

El citado código artículo 1649, le indica al juzgador el orden al momento de embargar los bienes. Sin embargo, dicha prelación puede variar a voluntad del acreedor, siempre y cuando el deudor no señale bienes o se niegue a señalarlos. También prevé al tribunal que, al tratarse de bienes inmuebles, el embargo deberá ponerse fuera del comercio mediante anotación del auto en la Oficina del Registro Público (Véase Código Judicial (2001) artículos 1647 y 1651).

Previo a la entrada de la vigencia de la Ley 415 (2023), el Código Judicial (2001) en el artículo 1652, contemplaba ciertos requisitos para que, el juzgador procediera a decretar embargo sobre bienes inmuebles, naves o aeronaves; ello consistía en presentar un certificado, de la oficina respectiva, en el que se señale si el globo de terreno se encontraba libre o gravado de hipotecas o anticresis; otro de los requisitos era el deber de presentar, por parte de la Oficina de Hacienda y Tesoro (en la actualidad Ministerio de Economía y Finanzas), el valor del inmueble que figura en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), esto en los casos que en la escritura pública tenga determinada la renuncia a los trámites del proceso ejecutivo.

Ahora bien, en la actualidad, con la entrada en vigencia de la Ley 415 (2023), el referido artículo, es modificado de la siguiente manera:

Artículo 1. El Artículo 1652 del Código Judicial quedará así:

Artículo 1652. Cuando se embarguen bienes inmuebles o su renta, naves o aeronaves, se dará orden al Director del Registro correspondiente de hacer la inscripción provisional.

Cuando se embargue un inmueble, el ejecutante presentará dentro de los dos días siguientes un Certificado de Registro Público, en el cual conste si el inmueble está libre o está gravado de hipotecas o anticresis. De igual forma presentará un avalúo realizado por un profesional idóneo en el que conste el valor del mercado o comercial del inmueble.

De lo expuesto en la disposición transcrita, se desprende que: el deudor podrá presentar, antes de la fijación de la fecha del remate,

su propio avalúo realizado por profesional idóneo en el que conste el valor del mercado o comercial del inmueble. Además, se puede observar que la modificación transcrita trae consigo un requisito distinto para el acreedor, y esto consiste en que al denunciar bienes inmuebles debe presentar al juzgador un avalúo emitido por una persona idónea, que establezca el valor del mercado en materia inmobiliaria de la finca a embargar. Asimismo, le permite al deudor la oportunidad de presentar el suyo bajo la misma premisa.

El Diccionario Jurídico Consultor Magno (2010) define el avalúo como: “otorgamiento del valor correspondiente a una cosa siguiendo algún criterio”. (p. 87)

Para Falcón (2003) el avalúo es:

La actividad realizada por personas especialmente calificadas distintas e independientes de las partes y del juez del proceso, por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante el cual se suministra al juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las del común de las gentes. Es una prueba ilustrativa sobre alguna materia técnica, que escapa al conocimiento del magistrado (p. 4).

Guasp (1985) al respecto señaló: “Tiene por objeto determinar, del modo más exacto posible, el precio tipo por el que ha de salir a subasta el objeto de la enajenación, para calcular así la cifra mínima a que han de sujetarse las ofertas de adquisición”. (p. 455)

Ahora bien, al interpretar las opiniones citadas podemos inferir que, se trata de una

estimación aproximada del costo o importe de un bien inmueble, que será embargado dentro de un proceso judicial, para ser sometido a remate. Nuevo requisito que fue previsto por el legislador, al reformar el procedimiento y de esta manera el juzgador pudiese, con bases precisas y certificadas por un idóneo, fijarle el valor acorde a los tiempos, mejoras y condiciones del bien a subastar; entonces el ejecutado, resarce su deuda y, el acreedor, satisface el crédito, con mayor precisión y transparencia, conforme al precio real del mercado inmobiliario.

De cumplirse con lo previsto en la modificación aludida, el juez de la causa procederá a fijar valor del inmueble a embargar de acuerdo a los avalúos presentados por las partes. Si fuere el caso que, únicamente ha presentado avalúo el acreedor, entonces el juzgador lo hará atendiendo a este. Tal como fue plasmado en el también reformado Código Judicial (2023) del artículo 1657 que establece lo siguiente:

Artículo 2. El Artículo 1657 del Código Judicial queda así:

Artículo 1657.

A los bienes inmuebles, el Tribunal les fijará el valor de mercado o comercial, con base en el valor promedio de los avalúos presentados por las partes. De no existir constancia de la presentación del avalúo del deudor, el juez fijará su valor sobre la base del presentado por el ejecutante.

Más adelante, el Código Judicial (2001) artículo 1743, entre otros que recogen el procedimiento que regula la venta judicial, fue modificado para establecer el medio o mecanismo que ha de utilizar el juzgador para fijar la base del remate; eliminando la posibilidad que le previa dicha normativa, en

el que fuesen las partes, que de común acuerdo establecieran la base del remate.

Esta reforma busca que, exista certeza, transparencia e igualdad procesal al momento de decretar embargo sobre un predio, para su posterior remate; e igualmente prevé que, la cuantía fijada en ambos espacios procesales, sea la correcta y actualizada para el comercio y no que varíe a criterio o producto del acuerdo entre las partes. Aunado a que, el postor, podrá ofrecer un precio acorde al mercado y de esta manera, le asegura tanto al acreedor como al deudor, igualdad de oportunidades procesales para alcanzar tanto el cobro como el resarcimiento o pago veraz de la deuda.

La aludida reforma se aplicará igualmente, en los eventos que exista hipoteca gravada y se contemple la renuncia a los trámites del proceso ejecutivo en la escritura pública, en vista que el Código Judicial (2001) en el artículo 1744 también reformado en la ley bajo estudio, le prevé al juzgador que al ordenar la venta de una parcela, le servirá igualmente como valor o monto del remate, lo establecido en el avalúo previamente consignado en el proceso, específicamente para la etapa en que se fijó la cuantía del embargo.

El tenor que, en la actualidad, el legislador les imprimió a los referidos artículos con la entrada en vigencia de la ley en cuestión, se patentiza en los artículos que se detallan a continuación:

Artículo 3. El Artículo 1743 del Código Judicial queda así:

Artículo 1743. Servirá de base para el remate lo dispuesto en los Artículos 1652 y 1657 de este Código.

Artículo 4. El Artículo 1744 queda así:

Artículo 1744. Cuando en la escritura

de hipoteca se hubiera renunciado a los trámites del proceso ejecutivo, el juez, con vista de la demanda y de los documentos de que trata 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 acreditara 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.

Por consiguiente, para interpretar los artículos supra citados se puede señalar que lo modificado del artículo 1743 que expresa en la actualidad, “servirá de base para el remate lo dispuesto en los artículos 1652 y 1657 de este Código”, reafirma el ámbito de competencia del juzgador rematante y se establece que es el competente para llevar a cabo la venta judicial y seguidamente, le indica el procedimiento para fijar la base del remate en lo establecido en las disposiciones modificadas del Código Judicial (2001) artículos 1652 y 1657.

Dicha evaluación, que es realizada por un tercero que no es parte del proceso, les brinda certeza a las partes, del valor o precio actualizado tanto del terreno como las mejoras al momento de ser sometidas a subasta; y será el mismo valor que fue determinado por el juzgador al decretar embargo; de modo que, no será al arbitrio o criterio del tribunal rematador o de los sujetos procesales que integran el

proceso.

En ese mismo orden consideramos que, estas reformas persiguen el cumplimiento de lo establecido en materia de tributación que establece la Constitución Política (2004) en el artículo 264, cuya labor la ejercerá el Estado a través de normas, y que en ellas se debe consignar la protección de los fondos públicos, a su vez, garantizar que todo impuesto gravado al contribuyente sea acorde y proporcional a su capacidad económica.

Enobediencia, a ese mandato constitucional, se crean normas de índole tributarias recogidas en el Código Fiscal (1956) de la República de Panamá que sufrió modificaciones mediante Decreto de Gabinete de la Junta Provisional de Gobierno (Decreto de Gabinete, 30, (1969) y (Decreto de Gabinete, 70, (1969), que aseguran el pago y recaudación de impuestos respecto a los inmuebles, específicamente en el artículo 763, que es del tenor siguiente:

Artículo 763. Son objeto del impuesto de inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan estos o no Título de Propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Previamente, el artículo 701 inciso a), del mismo código, les indica a las instituciones garantes de dicho recaudo (Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas), los parámetros que deberán contemplar para establecer el monto o importe que la ley determina al efectuarse el traspaso de un predio producto de una Venta Judicial y de qué manera realizará dicho cómputo. La aludida disposición señala:

Artículo 701. Para los efectos del cómputo de los impuestos sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan, se seguirán las siguientes reglas:

a. En los casos de ganancias por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de la venta y la suma del costo básico del bien y los gastos básicos para efectuar la transacción.

Queda entendido que, para enajenación de un bien inmueble, a partir de la promulgación de esta Ley, el costo básico del bien será su valor catastral en la precitada fecha o su valor en libros, cualquiera de ellos sea inferior.

No obstante, hasta el 30 de junio de 2010, el contribuyente podrá optar por presentar una declaración jurada de nuevo valor catastral, según lo previsto en el artículo 766-A de este Código Fiscal y, en consecuencia, el nuevo valor catastral se tomará como básico a partir de su fecha de aceptación por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas.

En el caso del nuevo valor catastral

se fije producto de avalúos ordenados por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, dicho valor podrá tomarse como costo básico a partir de su fecha de aceptación por la mencionada Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas.

Finalmente, se puede concluir que, el legislador en la creación de la escudriñada Ley 415 (2023), al plasmar las reformas de los artículos 1652, 1657, 1743 y 1744 del Código Judicial (2001) igualmente aseguró que, los impuestos, que ha de percibir el Estado producto de una Venta Judicial o Remate, fuesen acordes a los tiempos y con el real valor del comercio; labor fiscalizada primeramente por el Juzgador Civil que dirige dicha actividad.

Hay que recordar que las modificaciones desglosadas en este artículo, tienen el objetivo de reformar el Código Judicial que se encuentra en vigencia; toda vez que, la nueva normativa del procedimiento Civil entrará a regir a partir del 11 de octubre de 2025. Por lo tanto, dichas disposiciones conjuntamente serán abolidas para aquella implementación. Por ende, no encontraremos jurisprudencia al respecto de las escudriñadas reformas; sin embargo, ha sido amplio nuestro desarrollo doctrinal.

Conclusiones

La finalidad del remate judicial es la transformación de los bienes embargados en dinero; ya que, a través de este trámite, se logra saldar la pretensión ejecutiva o por lo menos parte de ella.

La ley establece y garantiza un procedimiento adecuado, que permita que dicha figura se lleve a cabo con la debida legalidad, atendiendo a los derechos de las partes y terceros que son partícipes del proceso.

Pese a que, el remate, es un tipo de enajenación, se logra esclarecer que su naturaleza jurídica es enteramente procesal.

Aunque no se encuentra establecida taxativamente una definición de la venta judicial en los preceptos legales panameños, es la doctrina la que ha permitido conceptualizar la figura, al verse obligados los tribunales a darle una debida connotación. Matiz que ha sido perfeccionada al transcurrir del tiempo y que, a lo largo de los conflictos surgidos en los distintos procesos, ha llevado a darle su carácter procesal en la administración de justicia.

La reforma, examinada en este ensayo, brinda un panorama completo de la figura en estudio, del procedimiento actual y de las mejoras que dicha normativa, ajustó para que el juzgador adecuara el mecanismo empleado para el remate de un bien inmueble, adecuando a la realidad y al mercado el estado del predio en disputa al momento de su subasta; situación que generó un alivio para el deudor, ya que el valor que se fijaba antes de la escudriñada ley, era basado en registros de vieja data y que en muchas ocasiones no se encontraban actualizados los valores reales, creando una desventaja procesal; por lo que ahora existe certeza del valor real de la finca, para todos los sujetos procesales.

Sería oportuno, que a futuro se ensaye una posible modificación al código procesal antes referido respecto a las disposiciones legales que establecen el método para fijar el valor del predio a subastar, tomando como referencia las reglas establecidas en Ley 415 (2023) ya que estas les brindan a los sujetos procesales y al Estado un procedimiento transparente, imparcial y acorde a la actualidad, así como certeza y exactitud del valor del inmueble a rematar.

Referencias bibliográficas

- Azula Camacho, J. (1994). Manual de Derecho Procesal Civil: ejecución forzada y procesos especiales (Segunda Edición ed., Vol. Tomo II). Editorial Temis S.A.
- Armenta Deu, T. (2023). Lecciones de Derecho Procesal Civil: Proceso de Declaración, Proceso de Ejecución, Procesos Especiales, Arbitraje y Mediación (Decimocuarta ed.). Editorial Marcial Pons.
- Código Fiscal, 1956. Ley 8 enero 27, 1956. 29 de junio de 1956, (Panamá).
- Código Judicial, 2001. Ley 23 junio 1, 2001. 5 de junio de 2001, (Panamá).
- Código Procesal Civil. Ley 402 octubre 9, 2023. 11 de octubre de 2023, (Panamá).
- Constitución Política (2004), 15 de noviembre de 2004, Gaceta N°. 25176, (Panamá).
- Corte Suprema de Justicia. Pleno. Proceso 723-03 (M.P. Víctor Benavides; agosto 4 de 2006).
- Decreto de Gabinete, 30, 1969. [Junta Provisional de Gobierno]. Por el cual se crea la dirección de catastro fiscal y le asignan funciones; se modifica los artículos 763, 765, 767, 769, 772 y 773 del código fiscal; se establece un valor catastral mínimo; y se deroga las leyes 73 del 27 de diciembre de 1961 y., 06 de febrero, 1969, (Panamá).
- Decreto de Gabinete, 70, 1969. [Junta Provisional de Gobierno]. Por el cual se hacen adiciones al artículo 701 del Código Fiscal, se ejerce la facultad de que trata el artículo 781 del mismo Código y se dictan otras disposiciones, 25 de marzo, 1969, (Panamá).
- Diccionario Jurídico Consultor Magno. (Primer Edición). Editorial Cadiex Internacional.
- Falcón, E. (2003). Tratado de la Prueba (Primera Edición). Editorial Astrea.
- Guasp Delgado, J. (1985). La Pretensión Procesal (Segunda edición ed.). Civitas Ediciones, S.L.
- Ley 2, 1916. Por el cual se adopta el Código Civil de la República. Gaceta N°. 2,418 (Panamá).
- Ley 57, 1887. Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación nacional. Diario Oficial N°. 7019 (Colombia).
- Ley 415, 2023. Que Modifica Artículos del Código Judicial. Gaceta N°. 29915-A (Panamá).

Karen Pérez García De Olivardia

Es licenciada en Derecho y Ciencias Políticas por la Universidad de Panamá, Mediadora certificada por la Universidad del Istmo (UDI), Máster en Docencia Superior por la Universidad Euroamericana, Especialidad en Docencia Superior por la Universidad Euroamericana, Especialidad en Derecho Procesal Civil de la Universidad Metropolitana de Educación, Ciencia y Tecnología (UMECIT), Diplomado en Formación de Formadores para la Investigación y Juzgamiento en la Jurisdicción de Cuentas por la Universidad Especializada de las Américas (UDELAS). Ha ocupado distintas posiciones en el Órgano Judicial, como oficial

mayor, secretaria judicial, asistente técnico Legal. Se desempeñó como Asistente de Fiscal en la Fiscalía Especializada en Asuntos Civiles, Agrarios y Familia, Fiscal Adjunta en la Fiscalía Regional de San Miguelito en el Sistema Penal Acusatorio ambas del Ministerio Público. Fue abogada litigante en el área Civil, Comercial, Familia y Niñez y Adolescencia. Fungió como Coordinadora de Fiscales de Investigación en la Fiscalía General de Cuentas; en la actualidad se desempeña como Defensor Asistente de la Defensoría Especial de Integridad y Transparencia del Órgano Judicial