

Resolución No.DE-038/-01-02-2013. En la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, al primer día del mes de Febrero del año dos mil trece (2013), el Honorable Directorio de Especialistas del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (**INPREMA**). **CONSIDERANDO (1):** Que mediante Decreto Legislativo No. 247-2011 de fecha catorce (14) de Diciembre de dos mil once (2011), se aprobó la Ley del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio, la cual establece en el artículo 9 que el Órgano Superior de Administración y Ejecución, será el Directorio de Especialistas para la Administración de **EL INPREMA**, que para efectos de la Ley se denominará el Directorio.- **CONSIDERANDO (2):** Que la **COMISIÓN INTERVENTORA DEL INSTITUTO NACIONAL DE PREVISION DEL MAGISTERIO (INPREMA)**, de acuerdo con el Decreto Ejecutivo PCM-015-2011 del 15 de Marzo de 2011, Decretos Ejecutivos Números PCM-065-2011 y 072-2011, donde se prorroga la vigencia de la Comisión Interventora de El INPREMA y Decreto Legislativo No. 247-2011 que contiene la Ley del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio.- **CONSIDERANDO (3):** Que en sesión del ocho (08) de Mayo de 2012, y mediante Resolución CI No. 243/08-05-2012, nombró, con base al artículo 128 del Decreto Legislativo 247-2011, como Directores Especialistas del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio a los señores: **ERNESTO EMILIO CARIAS CORRALES, NESSY ELDENIDA MARTÍNEZ HERNÁNDEZ** y **CÉSAR GUIOVANY GUIFARRO**, designando como Presidente al Licenciado **ERNESTO EMILIO CARIAS CORRALES**.- **CONSIDERANDO (4):** Que en fecha veintiséis (26) de septiembre del dos mil doce (2012) el Abogado Lucio Romero Velázquez, presentó ante EL INPREMA escrito intitulado: **“RECLAMO ADMINISTRATIVO EN EL SENTIDO DE RESINDIR UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE UNA VIVIENDA PROPIEDAD DE MARIA LUISA ALONSO GIRON UBICADA EN LA RESIDENCIAL LA CAÑADA SECTOR DEL RIO, BLOQUE FL-11 CASA 2601. SE SOLICITA SE INDEMNICE A SU PROPIETARIO POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS Y QUE SE OTORQUE UN NUEVO PRESTAMO BAJO LAS MISMAS CONDICIONES PARA ADQUIRIR UNA NUEVA VIVIENDA”**. Documento mediante el cual en forma concluyente solicita al INSTITUTO: **1.** Rescindir el contrato de común acuerdo. **2.** Que los gastos de rescisión sean de cuenta del INPREMA. **3.** Que la mensualidad sea la misma a la que paga en la actualidad por la vivienda que tiene. **4.** Que la nueva vivienda no esté ubicada en zona de riesgo. **5.** Que no hayan gastos de cierre por la nueva vivienda. **6.** Que se le devuelva todo lo que ha pagado por la vivienda objeto de reclamo. **7.** Que le reconozcan el costo de todas las mejoras hechas a la vivienda. **8.** Que le reconozcan todas las pérdidas que tuvo a causa de las inundaciones acometidas en su vivienda cuyo valor suma la cantidad de OCHENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SIETE LEMPIRAS CON CATORCE CENTAVOS (L.89, 097.14).- **CONSIDERANDO (5):** Que en fecha dieciséis de marzo del año dos mil, mediante Testimonio de Escritura Pública No 87, autorizado ante los oficios del Notario Marcio Galo Chirinos, el INPREMA otorgó un financiamiento a la Profesora **MARIA LUISA ALONSO GIRON**, por valor de **CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO LEMPIRAS EXACTOS (L.180, 868.00)**, para la adquisición de una vivienda en el Proyecto Habitacional denominado “Residencial La Cañada” ubicado en la ciudad de Comayaguela.- **CONSIDERANDO (6):** Que la Profesora **ALONSO GIRON**, en fechas: 06 de Junio del 2002, 21 de Mayo y 14 de Junio del 2007, presentó ante las autoridades del INPREMA diferentes notas donde exponía **“Problemas de desbordamiento, deslizamiento de tierra e inundaciones en tiempo de invierno, en su casa de habitación”**, ubicada en el Lote 11 del Bloque FL, de la Residencial

antes señalada.-**CONSIDERANDO (7):** Que el Código Civil en el artículo 1643 literalmente reza: “El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviese la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina, o si disminuyen de tal modo este usos de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido, o habría dado menos precio por ella...”, el artículo 1644 establece: “El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase” y el artículo 1649 del mismo Código establece que las acciones del comprador para efectuar el reclamo sobre los vicios o defectos ocultos se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida.-**CONSIDERANDO (8):** Que existiendo un término de prescripción establecido en el Código Civil para que el comprador pueda efectuar reclamos al vendedor, las autoridades del INPREMA, fuera del marco jurídico atendieron las solicitudes presentadas por la Profesora **ALONSO GIRON** con el objeto de dar respuesta a la supuesta problemática que presentaba su casa de habitación, actuando al margen de lo que establece la Ley de Procedimiento Administrativo y más aun, sin comprobar de manera técnica los extremos alegados por la reclamante, ejecutando las siguientes actuaciones: **1.** El Directorio del INPREMA mediante Resolución No 4379-1519-2010 de fecha quince de junio del dos mil diez, instruyo a la Secretaría Ejecutiva procediera a buscar las alternativas para resolver el problema que incluya el estudio técnico necesario para la toma de decisiones, para solucionar en forma definitiva el problema de los docentes perjudicados de la Residencial La Cañada. **2.** EL INPREMA, ofreció a la Profesora **ALONSO GIRON**, el pago de arrendamiento de una vivienda para que la habitara en la Residencial Rafael Bardales Bueso, Bloque FL Vivienda No 2601, de la ciudad de Tegucigalpa MDC, según documento de fecha veintitrés de Junio del dos mil diez, la cual rechazo sin justificación valida comprobada. **3.** Posteriormente al no satisfacer las expectativas de la docente, se le ofreció arrendarle una casa de habitación ubicada en Residencial La Cañada, Bloque F-C No 15; tal y como lo acredita el documento firmado por el Secretario Ejecutivo Luis Gustavo Lara Godoy y la Profesora **ALONSO GIRON**, en fecha seis de julio del dos mil diez. Acuerdos que fueron debidamente documentados ante la Fiscalía Especial del Consumidor y Tercera Edad, debido a la petición planteada por la docente en la Fiscalía relacionada.-**CONSIDERANDO (9):** Que **EL INPREMA ha comparecido ante la Fiscalía Especial de Protección al Consumidor y la Tercera Edad, todas las veces en las que se le ha requerido en atención a las constantes denuncias presentada por la Profesora ALONSO GIRON, y otra, siendo la última citación de** fecha veintiuno de Agosto del dos mil doce, donde se celebró **audiencia de diligencias investigativas** por la presunta comisión del delito “De Otros Fraudes”, compareciendo en representación del INSTITUTO la Abogada Indira Rose Centeno Hulse quien propuso en dicha audiencia: **1.** La Resolución o Rescisión de los Contratos de Prestamos, Compra Venta e Hipoteca, contra entrega de los bienes inmuebles en el estado en que se encuentran en la actualidad y la devolución del pago realizado ante EL INPREMA con la deducción en las cuotas de un valor determinado en concepto de alquiler por los años en que ha estado el inmueble en poder de las reclamantes **2.** La presentación de los reclamos administrativos por los canales correspondientes tal como lo establece el ordenamiento jurídico.-**CONSIDERANDO (10):** Que el Abogado Reclamante entre la documentación presentada ante EL INPREMA, no acredita elementos de prueba, con los que se pueda constatar los supuestos **“Problemas de desbordamiento, deslizamiento de**

tierra e inundaciones en tiempo de invierno y los daños causados a los bienes muebles de los cuales reclama indemnización” que han ocurrido en el inmueble propiedad de la señora **ALONSO GIRON**”, ya que solo acompaña algunas fotografías que por sí mismas no acreditan ni el tiempo, ni el lugar donde acontecieron los hechos que fueron captados en las imágenes. Sin embargo, el Departamento de Ingeniería de este INSTITUTO, cuenta en sus archivos con informes de inspecciones in situ, que acreditan no haber podido constatar los extremos señalados por la señora **ALONSO GIRON**.-**CONSIDERANDO (11)**: Que EL INPREMA al momento de proceder a la adjudicación de un inmueble a través de la figura de compra venta, la ELECCIÓN DEL INMUEBLE CORRESPONDE AL COMPRADOR de manera libre y espontánea y JAMAS de manera impositiva de parte de la Institución. De manera entonces, que la señora **ALONSO GIRON**, al momento de realizar la compra del inmueble al INSTITUTO, **no desconocía que la vivienda por ella elegida de manera voluntaria** colindaba con el área verde (talud), ya que este era el objeto central de las diferentes quejas presentadas por la docente en referencia, ha existido desde la creación de la residencial antedicha, durante la adjudicación del inmueble y hoy día.-**CONSIDERANDO (12)**: Que para la construcción del Proyecto Habitacional denominado “Residencial La Cañada”, la Alcaldía Municipal del Distrito Central, otorgó el permiso de construcción al INPREMA, tal como lo establece la ley en este tipo de casos, sin señalar alguna de sus áreas como de riesgo y prohibiendo ejecutar obras de construcción en determinado perímetro. Asimismo, el Reclamante Abogado Lucio Romero Velazquez, dentro de la documentación que presenta ante EL INPREMA, no acredita evidencia donde se establezca que COPECO, identifica a la Residencial La Cañada como zona de ALTO RIESGO, producto de catástrofe natural o provocada por la mano del hombre que exponga a quienes la pudiesen habitar a sufrir algún tipo de daño en su integridad física.- **CONSIDERANDO (13)**: Que según el último informe técnico emitido por el Departamento de Ingeniería, la casa propiedad de la señora **ALONSO GIRÓN**, no presenta daños estructurales y que la misma está en condiciones de habitabilidad, presentando iguales condiciones que al momento en que la docente de manera voluntaria procedió al abandono de la misma.-**CONSIDERANDO (14)**: Que el artículo 1360 del Código Civil dispone: “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas.” El artículo 1364 dice “Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”, más adelante, el artículo 1365 del mismo Código establece que “La indemnización de daños y perjuicios comprende no solo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor...”.-**CONSIDERANDO (15)**: Que para hacer el énfasis diremos que legalmente procede el reconocimiento de Daños o Perjuicios cuando el deudor incumple total o parcialmente la obligación o ha retardado su cumplimiento y para que se tenga derecho a ésta, es necesario que concurran los siguientes requisitos: **1)**. Que haya infracción de la obligación **2)**. Que esa infracción le cause perjuicios al acreedor **3)**. Que la misma infracción le sea imputable al deudor, es decir, que sea producida por dolo o culpa del deudor. De lo expuesto se desprende que al INPREMA en el presente caso no le son aplicables los preceptos legales relacionados, que lo puedan obligar al reconocimiento de pago alguno en concepto de daños y perjuicios.- **POR TANTO**: El

Honorable Directorio de Especialistas del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA), en aplicación de los artículos 80, 321 y 323 de la Constitución de la República; 1360, 1364, 1587, 1643, 1649 del Código Civil; artículos 1 y 61 de la Ley de Procedimiento Administrativo; artículos 14 numerales 1, 2 y 38, y artículo 20 de la Ley del INPREMA; artículos 1,2, 3, 4, 5 del Reglamento de Prestamos y el Dictamen emitido por el Departamento de Asesoría Legal, **RESUELVE: 1) DECLARAR IMPROCEDENTE** el Reclamo Administrativo presentado por la Profesora **MARIA LUISA ALONSO GIRON** por intermedio de su Apoderado Legal **Abogado Lucio Romero Velásquez. 2)** En relación a la solicitud de otorgamiento de un nuevo crédito, para la adquisición de vivienda, siendo que la docente **ALONSO GIRON**, es participante del sistema le asiste el derecho de hacer uso de los servicios que presta EL INSTITUTO, pudiendo solicitarlo en el momento que lo estime conveniente, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la Ley del INPREMA y el Reglamento de Préstamos Hipotecarios. **3) Que se resuelva el contrato** de Compra-Venta e hipoteca, suscrito entre el INPREMA y la profesora **ALONSO GIRON**, contra la entrega inmediata del inmueble, con la devolución a favor de la docente de las cuotas pagadas del préstamo hipotecario otorgado, menos el valor que deberá reconocer en concepto de alquiler del inmueble a favor del INPREMA por el tiempo en el dominio, uso y goce del mismo. **4)** Comunicar la presente Resolución al Secretario General para los efectos de Ley correspondientes. **NOTIFIQUESE.**