

**ART. 1127. La causa en el contrato.** *Se establece que existió causa falsa en un contrato, pero el mismo no es Nulo pues existía otra causa subyacente (mera liberalidad), la cual no era ilícita.*

"En cuanto a la alegada falta de causa en el contrato de compraventa, en primer lugar debemos tener presente que en los contratos onerosos se entiende por causa la prestación o promesa de una cosa o servicio de cada una de las partes (art. 1125 del Código Civil), por lo que debe entenderse que en un contrato de compraventa la causa para el comprador es la adquisición del bien objeto de la misma, y para el vendedor recibir el precio de venta.

En el contrato cuya nulidad se alega, se estableció un precio de venta, por lo que existió una causa para el vendedor, la cual consideramos que no se ve afectada por el hecho de que el monto de dicho precio (B/.1.00) evidentemente no se acerca remotamente a lo que debe valer hasta el bien inmueble más barato de este país.

Decimos lo anterior ya que nuestra Legislación civil consagra el principio de la autonomía voluntad de las de las partes, según el cual éstas pueden acordar lo que deseen, con la limitación consistente en el respeto a la Ley, moral y el orden público (ver artículo 1106 del Código Civil), y en vista de que no hay disposición que prohíba vender un bien por una suma irrisoria, si el propietario así quiere hacerlo, debe respetarse su voluntad.

Ahora bien, de lo manifestado por el demandado en su declaración de parte se colige claramente que él acepta no haber pagado el precio de venta indicado en el contrato y que lo que en realidad deseaba el actor era traspasarle gratuitamente su cuota parte de la finca No. 16149 (ver fojas 64-66).

En relación con lo anterior, ya hemos mencionado que la parte apelante esgrime que en su declaración el demandado da a entender que el contrato fue simulado, y que sobre el señalamiento respecto a que la verdadera intención de las partes era celebrar un contrato de donación no hay prueba en el proceso. Igualmente el demandante-apelante señaló que el artículo 1127 del Código Civil establece que la expresión de una causa falsa dará lugar a la nulidad, siempre que no se pruebe que el contrato está fundado en causa verdadera y lícita.

Si bien es cierto que de lo declarado por el demandado se puede concluir que la causa que se infiere del contrato que celebró con el demandante con el artículo 1127 del Código Civil esta situación da lugar a la nulidad del contrato, no es menos cierto que la misma norma establece que no se dará tal nulidad en el caso de que se probase que el contrato estaba fundado en otra causa verdadera y lícita.

Aunque de la declaración del demandado se colige que la causa para el demandante que fue expresada en el contrato celebrado entre ambos es falsa, también se colige que sí existió una causa para el demandante, consistente en la mera liberalidad, por lo que puede concluirse que no hay tal nulidad en este caso, sino que se trata de un contrato de donación y, en consecuencia, debe regirse por las normas contempladas para esta clase de contratos.

Así lo explicó el autor Dulio Arroyo, en su obra Contratos Civiles, con las siguientes palabras:

"Ahora bien, puede ocurrir que una compraventa simulada sea realmente un contrato de donación, que valdría como tal, siempre que se prueba que este último está fundamentado en una causa verdadera (la mera liberalidad) e ilícita (V. Art. 1127 del C.C.), y que cumpla los requisitos que exige la ley para su existencia y validez. Así, si tiene por objeto bienes inmuebles, debe constar por escritura pública, pues de lo contrario es nula (art. 1220 del C.C.)" (Tomo I. 2ª Edición. Editorial Mizrahi & Pujol, S.A. 1997. p. 114)."

(Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 27 de mayo de 2003. Proceso Ordinario propuesto por Calixto José Castro Núñez contra Ángel Romero Correa).

**ART. 1130. Promesa de Compraventa de bien inmueble.** *El Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble solo debe constar por escrito, no es necesario (aunque tampoco inútil) que conste en escritura pública.*

"Del artículo transcrito surge claramente que un contrato de compraventa de un bien inmueble tiene existencia legal, es decir que nace a la vida jurídica, desde que consta por escrito. El requisito de constar por escritura pública según lo exige el artículo 1131 del Código Civil en relación con el 1220 ibidem, es un requisito esencial para que el contrato se perfeccione legalmente, para que tenga existencia legal. No obstante, las disposiciones así reproducidas, se refieren al contrato de compraventa y no al contrato de promesa de compraventa, que es el contrato que suscribieron las partes, y que para su perfeccionamiento basta que conste por escrito, con arreglo al mandato contenido en el reproducido artículo 1221 del Código Civil.

La Sala concuerda con la conclusión de la sentencia recurrida, por cuanto la norma contenida en el artículo 1221 del Código Civil se aplica al presente caso, toda vez que de las constancias procesales emerge la intención de la promitente vendedora en cuanto a la promesa de venta del departamento N°24 con baño privado y derecho al uso de áreas comunes que resulten de incorporación al régimen de propiedad horizontal en la suma de B/.15,000.00 y unidad departamental que el señor MAXIMINO MEJÍA ORTEGA prometía comprar. Y es que esta promesa se dio al momento en que se firmó el contrato el día 1° de diciembre de 1986 (véase fojas 5-7).

La Sala observa en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa del departamento N°24 visible a fojas 5 a 7 del expediente, que el plazo para la entrega de dicho inmueble con su correspondiente número de finca segregada e inscripción en la sección de propiedad horizontal del Registro Público no será mayor de (8) meses a partir de la firma del contrato, es decir, 1° de diciembre de 1986, pero llegado ese plazo para formalizar la compraventa prometida, el demandado, señor MAXIMINO MEJÍA ORTEGA, incumplió su obligación de cancelar el valor del inmueble, existiendo con toda claridad la existencia de un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, tal como lo expresó el juzgador de primera y segunda instancia, puesto que solo estamos en presencia de precontrato que cumple una función de garantía, preparatorio de un acontecimiento futuro." (Sentencia del 5 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario. El Faro, S.A. vs. Maximino Mejía) R.J. Octubre de 2000, Pág. 200.

**ART. 1130. Constancia en Escritura Pública.** *La constancia en escritura pública, es un requisito esencial para que el contrato de compra venta de bien inmueble se perfeccione legalmente, pero no para que tenga existencia legal.*

"Del artículo transcrito surge claramente que un contrato de compraventa de bien inmueble tiene existencia legal, es decir que nace a la vida jurídica, desde que consta por escrito. El requisito de constar en escritura pública según lo exige el artículo 1131 del Código Civil en relación con el 1220 ibídem, es un requisito esencial para que el contrato se perfeccione legalmente, pero no para que tenga existencia legal. Ese perfeccionamiento de llevarlo a escritura pública es necesario para poder inscribir dicho contrato y así darle efectos erga omnes o sea contra todo el mundo y contra terceros. Más, sin embargo, entre comprador y vendedor el contrato de compraventa de un bien inmueble tiene validez desde el momento que consta por escrito, y claro está, siempre y cuando concurren los requisitos indispensables que son consentimiento, objeto y causa." (Sentencia de 26 de agosto de 1991. Primer Tribunal Superior; Proceso Ejecutivo Hipotecario; Heraux, S.A. vs. Proyectos y Capitales, S.A.). Revista Juris Año 1, N° 24, Pág. 2185, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1131. Cesión de bien inmueble.** *La cesión de derechos con respecto a un bien inmueble, tiene carácter solemne.*

"Cabe señalar, que si bien es cierto en el referido informe la Caja de Ahorros menciona la existencia de una nota a través de la cual la demandada "cede de manera irrevocable todos sus derechos sobre la Finca N° 108715, Rollo 6798, Doc. 3, Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá" (fs. 74), dicha cesión carece de eficacia jurídica dado que la cesión de derechos respecto a un inmueble requiere de formalidades y solemnidades exigidas por ley. Es decir, acorde con el numeral 6 del artículo 1131 del Código Civil, debe constar por instrumento público la cesión de derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública. En otros términos, dado que la propiedad del inmueble procede de una escritura pública, inscrita en el Registro Público correspondía que la cesión constara, de igual forma, en instrumento público y se suscribiera en el Registro Público; especialmente cuando consta en el proceso (fs. 106) que la cuota parte de la finca de la parte demandada se encuentra sujeta a un embargo del Juzgado Sexto de Circuito de lo Civil de Panamá, inscrito con fecha anterior de la presentación de la demanda, por lo que dicha cesión debía cumplir con lo dispuesto en el artículo 1278, inciso final para que surtiera efecto contra terceros.

Así las cosas, y dado que el actor no cumplió con su deber legal de probar lo alegado, corresponde a esta Colegiatura negar las *pretensiones* formuladas por el actor. En consecuencia, se procede a confirmar la decisión recurrida." (Sentencia de 22 de junio de 2004, Primer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de Panamá. Proceso ordinario declarativo propuesto por Valerio Revalinera contra Ana María Batista de Revalinera o Ana María Batista).

**ART. 1131. Instrumento Público.** *Son instrumentos públicos, aquellos que se extienden en la Notaría, ante la observación de los testigos, quienes dan fe de que los otorgantes los aprobaron y por ello estamparon su firma en el instrumento, como señal del acuerdo de voluntades.*

"Consecuentemente, en el presente caso la controversia se reduce a determinar si, como concluyó el Registrador constituye requisito indispensable para la inscripción del contrato de compraventa y del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que dichos contratos hayan sido otorgados ante Notario, leídos y firmados por los otorgantes en presencia de dos testigos hábiles y haciendo constar en el mismo dichas formalidades, o si, por el contrario, dicha formalidad es subsanable como alega la parte recurrente.

Al respecto, los ordinales 1 y 2 del artículo 1131 del Código Civil establecen que deberán constar por instrumento público, "...los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o

extinción de derechos reales sobre inmuebles" y "...los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a terceros".

De las normas legales transcritas se puede colegir que para que se cumpla con el requisito que exige el artículo 1131 del Código Civil, es decir, que el contrato conste en instrumento público, es necesario que los otorgantes comparezcan ante el Notario y en presencia de los testigos instrumentales, aprueben el documento y lo firmen.

No obstante, al revisar las Escrituras Públicas cuya inscripción fue negada la Sala ha podido constatar que no se cumplió con dichas exigencias, ya que en todas ellas únicamente se protocolizó el documento privado que contenía, en cada caso, el respectivo contrato de compraventa o de arrendamiento, lo cual, en atención a lo dispuesto en el artículo 1751 del Código Civil, no equivale a que dichos contratos hayan sido otorgados mediante instrumento público como exige el citado artículo 1131 *ibidem*, porque las partes no comparecieron ante el Notario.

En relación con este punto, la Sala ha manifestado lo siguiente:

*"En los contratos solemnes, como el de compraventa de bienes raíces, el contrato y la escritura –su prueba– son inseparables, y si ésta no se ha extendido o no se ha otorgado, conforme a la ley, el contrato no ha tenido existencia jurídica". (ARROYO CAMACHO, Dulio, "20 Años de Jurisprudencia de la Sala Primera (de lo Civil) de la Corte Suprema de Justicia de Panamá: 1961 – 1980". Panamá, 1982, pág. 283).*

Resulta evidente, entonces, que las razones por las cuales se negó la inscripción de los documentos que nos ocupan, constituyen faltas que afectan la validez de los mismos de manera absoluta, pues la exigencia de que consten en escritura pública constituye una solemnidad al tenor de lo dispuesto en el artículo 1131 del Código Civil y no mera formalidad como es el caso de las protocolizaciones a que se refiere el artículo 1751 del mismo Código, razón por la cual se deben confirmar las decisiones impugnadas." (Sentencia del 18 de enero de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación interpuesta contra autos del 19, 22 y 23 de febrero de 2000, dictados por el Registro Público) R.J. enero de 2001, p. 229. Revista Juris Derecho Privado No. 1 de 2001, Pág. 49.

**ART. 1132. Interpretación de contrato.** *El contrato no puede ser desconocido en su tenor literal, aduciéndose consideraciones expresadas por un perito.*

"En el caso que nos ocupa, ninguna de las partes del proceso cuestiona o impugna la validez jurídica de los referidos contratos de promesa de compraventa, muy por el contrario, como se ha dejado dicho en líneas anteriores, lo que persigue la sociedad demandante es que por sentencia judicial se obligue a la otra contratante, es decir, a Residencial Natura, S.A. a cumplir con la parte que a ella corresponde, o sea celebrar los correspondientes contratos de compraventa mediante el otorgamiento de las respectivas escrituras públicas y su posterior inscripción en la Dirección General del Registro Público, para que de esta manera, se le transfiera el dominio de las fincas (apartamentos) que fueron objeto de tales contratos de promesa de compraventa.

Y, es que, como se recordará, según lo alega el apoderado judicial de CONTRATOS Y PROYECTOS, S.A. su representada cumplió con el compromiso de pagar el precio en que fue fijada la futura venta de dichos bienes inmuebles, por lo que, al haberse culminado con la construcción de los mismos (condición esta de la que se habla en la cláusula sexta de los comentados contratos de promesa de compraventa), le corresponde a la sociedad demandada a tenor de lo pactado cumplir con la obligación de celebrar los respectivos contratos de compraventa.

Ahora bien, en opinión de este Tribunal Colegiado, le asiste razón a la sociedad demandante-recurrente cuando solicita en el antes comentado escrito de sustentación de tal alzada la revocatoria de la sentencia de primer grado.

Esto es así, pues, se considera, como lo sostiene la censura que no existía mérito legal alguno para acceder al reconocimiento de la excepción de contrato no cumplido invocada por RESIDENCIAL NATURA, S.A. (lo que se hace extensivo, igualmente, para la excepción de inexistencia de la obligación demandada) pues, aparte de que el dictamen pericial en que fundamentó su decisión la Juez A-quo, por si solo no constituye prueba idónea para favorecer tal reconocimiento, el tema relativo al pago del precio en que fue fijada la venta de las tantas veces mencionadas fincas que fueron objeto de los seis (6) contratos de promesas de compraventa celebrados entre las partes de este proceso sumario no admitía discusión alguna, porque de ello, dan cuenta de manera expresa tales contratantes (ver en este sentido Artículo 1132 del Código Civil en relación al Artículo 976 del mismo cuerpo legal), al dejar consignado en la cláusula novena de dichos contratos: Las partes acuerdan que el precio de Compra-Venta de esta Unidad Departamental es de US\$26,500 (veintiséis mil quinientos dólares con 00/100), suma ésta que LA PROMITENTE VENDEDORA da por recibida a la firma del presente Contrato de Promesa de Compra-Venta."

Por lo antes expresado, se concluye, entonces, que la juez de la instancia inferior, no solo incurrió en error probatorio al prestar pleno valor al dictamen de los peritos Luis Enrique Castillo G. y Luis Cheng González, que se consulta a fojas 119-121 del expediente, sino que, además, violó por omisión el contenido de los artículos 1132 y 976 del Código Civil." (Sentencia del Primer Tribunal Superior de Justicia de 23 de enero de 2004. Proceso Sumario propuesto por Contactos y Proyectos, S.A. vs. Residencial Natura, S.A.).

**ART. 1132. Términos Claros.** *Para interpretar el contrato, primero hay que revisar la redacción que se usó en el mismo. Si en él se han utilizado términos claros, no hay salida para ejercitar otro tipo de interpretación que la que se desprende del texto.*

"Según el recurrente, el ad-quem al razonar de la manera que se dejó expuesta incurrió en la violación del artículo 1132 del Código Civil, norma esta que hace relación a la interpretación de contratos. Dispone la misma que, cuando los términos del contrato sean claros y no dejen duda sobre la intención de los contratantes, habrá que atenerse al sentido literal del mismo. Pero, cuando las palabras fueren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre la intención de los contratantes.

En relación con el texto de la norma comentada, debe entenderse que el recto sentido de la misma atina a consultar el tenor literal de las cláusulas del contrato, para efectos de su interpretación, en la medida que sean claros y no dejen duda sobre la intención de los contratantes, de donde se advierte que la expresión "términos claros" corresponde al sentido textual de la proposición jurídica que tiene la norma, sin recurrir a más elaborados cánones de hermenéutica.

Sólo en el evento que las palabras parecieran contrarias a la intención de los contratantes, priva la común intención contractual sobre el tenor literal de las cláusulas del contrato, por lo que en el presente caso, habiéndosele imputado al ad-quem la violación del artículo 1132 citado, por parte del juzgador ad-quem conviene, en primera instancia, indagar si la intención de los términos del contrato refleja claramente la intención de los contratantes o, por el contrario, es necesario consultar la intención de los contratantes para la interpretación del contrato, a fin de precisar el plazo para el pago de las facturas expedidas por la demandado hiciera.

El análisis de esta cláusula con la primera, permite advertir que el plazo para el pago de las facturaciones por razón de las compras hechas en virtud del contrato tantas veces referido era el de los cinco meses, conforme lo manifiesta la demandante y no el término de seis (6) años, como lo entiende el recurrente. Ello no solo se desprende de la cláusula primera que así lo expresa claramente, sino también, como se dijo, de la cláusula octava que al facultar al comprador para declarar de plazo vencido la deuda que tenga pendiente el vendedor, en ninguna parte se refiere a que la vendedora tenga que esperar el vencimiento de los seis años para rescindir el contrato, sino que se refiere a la mora en cualquiera de los pagos y los pagos, de conformidad con la cláusula primera, debía realizarlos el demandado dentro de los cinco meses posteriores a la fecha de la facturación de la compra.

En consecuencia, estima la Sala que los términos textuales, del contrato en referencia, por si, reflejan claramente el propósito contractual, por lo que no resulta viable consultar la intención de los contratantes, lo que solo autoriza el artículo 1132 citado como infringido, cuando las palabras parecieran contrarias a la intención de los contratantes. En consecuencia no estima la Sala que se haya infringido el artículo 1132 citado, ni el artículo 1133 que se refiere a la intención de los contratantes como criterio interpretativo contractual que, como se ha dejado, solo tiene aplicación, cuando los términos del contrato no fueren claros, condición que no se da en el presente caso." (Sentencia del 14 de noviembre de 2000, Excepción de Pago ejercitada dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario que Fertilizantes de Centroamérica (Panamá), S.A. interpuso a Horacio Márquez Núñez y otros) R. J. Noviembre de 2000, Pág. 176.

**ART. 1132. Interpretación de los contratos.** *La interpretación de los contratos escritos debe fundamentarse en el contenido; en los contratos verbales, la interpretación deber ir precedida de una tarea probatoria que pruebe las declaraciones de las partes contratantes.*

"En punto a la interpretación contractual, el civilista español LUIS DIEZ-PICAZO ha analizado la interpretación del contrato, derivada de la letra del mismo, sosteniendo:

*"El punto de partida de toda actividad interpretativa debe ser la letra, cuando el contrato haya quedado redactado por escrito. En los contratos verbales, la interpretación deber ir precedida de una tarea probatoria, de fijación de las declaraciones. Una vez llevada a cabo, las declaraciones pueden asimilarse a la (letra).*

*La letra es el punto de partida de la interpretación y puede ser también el punto de llegada. El artículo 1.281 ordena que se esté' al (sentido literal), cuando los términos sean claros y no dejen duda sobre la intención. Se suele decir por ello que in claris interpretatio non fit: que cuando las cosas son claras no hay lugar a una actividad*

*interpretativa. Esta máxima requiere alguna matización, para establecer que el sentido literal es claro, se necesita ya una actividad interpretativa, sin olvidar que toda interpretación presupone de algún modo un conflicto de las partes sobre el alcance de las declaraciones. Por ello, el artículo 1,281, No. 1 no debe entenderse como exclusión de la interpretación en los casos de claridad, sino como presunción en favor del sentido literal". (LUIS DIEZ-PICAZO, "Fundamentos del derecho civil patrimonial. Tomo I Introducción, Teoría del Contrato"; Editorial Civitas, Madrid-España 1993; fs. 373-373).*

(Sentencia de 11 de mayo de 1998, Sala de lo Civil, Proceso Ordinario propuesto por José M. Varela –vs- Francis Moyer). Revista Juris, Año 7, Tomo I, Vol. 5, Pág. 29, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de mayo de 1998, Pág. 207.

**ART. 1133. Interpretación del contrato.** *Deben considerarse los elementos de la conducta contractual de las partes.*

"Retomando el análisis ordenado de los cargos de ilegalidad que sustentan la primera causal del recurso, aprecia la Sala que en el segundo de los motivos le atribuye la censura a la decisión impugnada la infracción del artículo 1133 del Código Civil, el cual alude a la intención de los contratantes como parámetro de interpretación para desentrañar la voluntad de los contratantes. En su concepto el Tribunal Superior desatiende la regla de hermenéutica contenida en el referido artículo 1133, toda vez que interpreta la cláusula 22 del contrato N°635-2000, sin tomar en cuenta los actos de los contratantes coetáneos y posteriores al negocio jurídico, como lo establece la norma sustantiva infringida, a fin de desentrañar la intención de los contratantes.

Los actos coetáneos y posteriores al contrato N°092-99, ponen de manifiesto la terminación de la relación contractual primaria y que se otorgó el finiquito correspondiente a las reclamaciones derivadas de dicho negocio. Así mismo, se da inicio a una relación contractual nueva en la que la actora obtuvo mayores precios unitarios y fue contratada para servicios nuevos, según se desprende de la cláusula 1, 4 y anexo B de ese nuevo contrato. Empero, el tribunal de segundo grado concluye que la intención de la cláusula 22 era borrar la responsabilidad por el incumplimiento del primero de los contratos.

La referida cláusula 22, vale indicar, reemplaza y deja sin efecto en su totalidad el Contrato N°092-99, incluido sus anexos, y dispone además la renuncia del contratista "a cualquier reclamación motivada a consecuencia del Contrato N°092-99 y que para ello libera de toda responsabilidad legal a CWP y renuncia a toda demanda civil o acción penal, administrativa o de otra naturaleza, para hacer valer cualquier derecho que pudiese dimanar de dicho Contrato o de los efectos del mismo." (fs. 102).

Ahora bien, se ha dicho que la nulidad del Contrato N°635-2000 se fundamenta en la existencia de dolo en el consentimiento expresado por TECHLINK SERVICES CORPORATION, el cual infiere el tribunal ad-quem, entre otros elementos, de la inclusión de la referida cláusula 22 en el Contrato N°635-2000, ya que su inclusión constituye un indicio de que la demandada CABLE & WIRELESS PANAMÁ, S.A., con la celebración de tal contrato buscaba "borrar su irresponsabilidad o incumplimiento provocado durante la vigencia del Contrato N° 092-99." (fs. 1714)

Ha de tenerse presente, sin embargo, que la premisa fáctica en que basa el Tribunal Superior su interpretación de la cláusula 22, a saber, el incumplimiento por la recurrente del Contrato N°092-99, no resulta acertada, ya que, conforme se expuso en el análisis del cargo de ilegalidad precedente, la cláusula 7 del Contrato 092-99, modificada mediante Addenda N°1 no establece la obligación contractual para la recurrente CABLE & WIRELESS de otorgarle un valor o cuantía cierta de trabajos a la actora durante la ejecución del contrato, por lo cual mal puede atribuirse tal responsabilidad. Por ende, al desestimarse la existencia del referido incumplimiento contractual, se desmerita con ello también la interpretación que hace el tribunal ad-quem a partir de la cláusula 22 y en base a la cual concluye que hubo dolo por parte de la demandada CABLE & WIRELESS en la obtención del consentimiento de la actora.

De lo anterior se sigue, consecuentemente, que el Tribunal Superior incurre en la infracción del artículo 1133 del Código Judicial, en relación con la interpretación de la cláusula 22, en la que fundamenta su convicción en torno a la existencia del dolo en el consentimiento de la demandante expresado con respecto al Contrato N°635-2000. Por tanto, procede atender el cargo de ilegalidad examinado y, en consecuencia, anular la sentencia recurrida." (Sentencia de 8 de junio de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Cable & Wireless vs. Tech Link). RJ de Junio de 2012, pág. 131.

**ART. 1136. Interpretación sistemática del contrato.** *En este artículo está contenida la norma de interpretación contractual que se conoce en la doctrina como interpretación sistemática o canon hermenéutico de la totalidad del contrato, por el cual se debe interpretar de forma conjunta las cláusulas de un contrato.*

"La disposición contiene la regla de interpretación contractual conocida en la doctrina como interpretación sistemática o canon hermenéutico de la totalidad, la cual obliga a una interpretación conjunta de las cláusulas de los contratos, y —"vale tanto para hallar la voluntad común de los contratantes, como para resolver las dudas del intérprete" (LUIS DíEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, página 81).

Ahora bien, esta corporación de justicia debe aclarar que tal regla opera cuando no sea posible sujetarse al sentido literal de las cláusulas de un contrato para identificar la intención de las partes, debido a que sus términos son oscuros, dudosos, ambiguos o contradictorios. (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 20 de mayo de 2014. Romero Realty, Inc. y Rogelio Aristides Romero De La Guardia recurren en Casación en el Proceso Ordinario que le sigue Lenín Sucre Benjamín).

**ART. 1138. Interpretación en base a la costumbre.** *La interpretación en base a la costumbre sirve para aclarar conceptos o suplir omisiones de cláusulas que de ordinario se pactan.*

"No considera la Sala que el uso y la costumbre tienen fuerza para complementar la inexistencia de uno de los requisitos básicos del contrato que en forma expresa exige la ley.

La Sala mantiene su postura de que la costumbre no puede suplir las exigencias que emergen de normas o disposiciones específicas. La voluntad de las partes sobre los requisitos esenciales de los contratos, no puede quedar sujeta a interpretaciones ajenas al querer de la ley." (Sentencia de 21 de agosto de 1992. Sala Primera; Proceso que le sigue Inversiones Jacqueline, S.A. contra Julián Peñalver Saiz de Carlos), Revista Juris, Año 2, Nº 16, Pág. 94, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de agosto de 1992, Pág. 39.

**ART. 1141 Num. 1. Nulidad de la escritura pública.** *Los contratos o actos a los que la ley exige constar en escritura pública, se consideran nulos absolutamente si no se cumplieren con estos requisitos.*

Consideramos necesario reiterar la jurisprudencia de esta Corte Suprema en el sentido de determinar que el Contrato de Compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne y la falta de la solemnidad exigida por la ley para el perfeccionamiento de un contrato causa su inexistencia, lo cual en nuestro derecho es causal de nulidad absoluta.

"Ahora bien, lo cierto es que (sic) jurisprudencia en algunos casos hace referencia a la "inexistencia", pues no cabe duda que la misma se da en aquellos casos en que el contrato se ha perfeccionado, v. gr. porque la oferta no ha sido aceptada, o bien porque no se ha dado cumplimiento a la solemnidad exigida por la ley, etc. No obstante, como vimos, tales supuestos son considerados por nuestro C. Civil, como causales de nulidad absoluta (Art. 1141, Ord. 1)". (ARROYO CAMACHO, Dulio. Estudios Jurídicos. Tomo IV, Panamá, 1992, páginas 320 y 321).

También se refiere a la solemnidad de los contratos como una de las causales de inexistencia al expresar lo siguiente:

*Cuando falta la solemnidad exigida por la ley para el perfeccionamiento del acto o contrato.*

*En este caso el mero consentimiento no basta para que el contrato se perfeccione. La ley exige algo más: que dicho consentimiento se dé en la forma que ella determina. Tal ocurre, por ejemplo; a) con la promesa de venta de bienes inmuebles o de derechos hereditarios (Art. 1221); b) con la compraventa de inmuebles o de derechos hereditarios (Art. 1220); c) con el contrato de anticresis (Art. 1622 b). etc. En el primer caso la solemnidad es que el contrato conste por escrito, en el segundo, que conste por escritura pública; y en el tercero, que conste por escritura pública y que la misma se inscriba en el Registro Público". (ARROYO CAMACHO, Dulio. Estudios Jurídicos, Tomo IV, Panamá, 1992, páginas 312 y 313).*

(Sentencia de 12 de mayo de 1998, Sala de lo Civil, Proceso Ordinario, propuesto por Viveca Herrera –vs- Abelardo Jiménez). Revista Juris, Año 7, Tomo I, Vol. 5, Pág. 31, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de mayo de 1998, Pág. 227.

**ART. 1141 Num. 2. Nulidad de contrato.** *Procede declarar la nulidad de una escritura pública en la cual el notario público haya dado fe de la misma sin que conste el pago de los impuestos correspondientes, y en consecuencia de la nulidad de la escritura pública es procedente declarar la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble.*

"En atención a lo dispuesto en la norma transcrita es evidente que al haber dado fe de la celebración de un contrato de compraventa sobre bien inmueble antes de que el vendedor pagara el impuesto de transferencia del inmueble vendido y, por ende, de tener la constancia sobre dicho pago, el Notario incumplió una prohibición legal, y debe recordarse que los actos que prohíbe la Ley son nulos, tal como lo preceptúa el artículo 5 del Código Civil.

Lo anterior es motivo suficiente para declarar la nulidad de la Escritura Pública No. 16,273 del 22 de julio de 2008, de la Notaría Décima del Circuito de Panamá.

En lo que se refiere al contrato contenido en la mencionada Escritura Pública, debe tenerse presente que uno de los requisitos para la validez de los contratos de compraventa de bienes inmuebles es que los mismos consten en instrumento público, tal como se colige de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 1131 del Código Civil, en relación con el artículo 1109 ibídem, y que la falta de esta clase de requisitos en un acto o contrato lo vicia de nulidad absoluta, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 1141 del Código Civil, y como quiera que la Escritura Pública No. 16,273 va a ser declarada nula, el contrato de compraventa de bien inmueble contenido en ella no cumple con el requisito en comento, por lo que lo procedente era declarar también la nulidad de dicho contrato.

Valga aclarar que si bien en la demanda no se solicitó expresamente que se declarara la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 16,273 del 22 de julio de 2008, esta declaración puede y debe hacerse de oficio por tratarse de una nulidad absoluta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1143 del Código Civil." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 21 de marzo de 2014. Proceso ordinario propuesto por Marianela Ivonne Pearson Hassan, en su condición de heredera declarada de Marta Gale de Rangel (q.e.p.d.), contra Karen Marie Johnson y Carlos Strah Castellón).

**ART. 1141 Num. 2. Causa Torpe.** *No constituye causa torpe, la nulidad del contrato, por falta de solemnidad exigida por la ley para su validez. Por tanto procede la obligación de restitución, cuando la nulidad sea declarada como consecuencia de lo antes referido (falta de solemnidad exigida por la ley).*

"No obstante, como se dijo, en el presente caso la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandado, no se debe a la causa ilícita exigida en el artículo 1157 del Código Civil, para la aplicación de la excepción contenida en ella, sino que la nulidad absoluta del contrato de compraventa referido, tuvo como fundamento la omisión de uno de los requisitos de validez del acto, inherente a la solemnidad del mismo, esto es, la formalización del acto jurídico en documento público, conforme lo dispone el artículo 1109, en relación con el artículo 1141, numeral 2° del Código Civil. De ahí que no tenga cabida la aplicación de excepción contenida en el artículo 1157, numeral 1° del Código Civil, disposición citada como infringida por el recurrente." (Sentencia del 7 de mayo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Axel Efrén Anderson vs. Hugo Torrijos Herrera) R.J. mayo de 2001, Pág. 281.

**ART. 1141. Nulidad de contrato.** *No es viable solicitar resarcimiento por daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento de un Contrato que es considerado nulo y consecuentemente carente de validez jurídica.*

"Así las cosas, esta Sala al valorar el Contrato de Arrendamiento de bien inmueble presentado por la parte Demandante que consta de fojas 231 a 236 del expediente, se evidencia la nulidad del mismo, de conformidad a lo normado en el artículo 1141 del Código Civil, el cual expresa lo siguiente:

"Artículo 1141. ..."

En consecuencia, al haberse presentado un Contrato de Arrendamiento que carece de las condiciones esenciales para su formación y existencia, al carecer de los requisitos y formalidades que exige la ley para su existencia, no puede esta Sala considerar la existencia de una relación contractual, ni mucho menos el incumplimiento de obligaciones dimanantes del mismo. En tales circunstancias, mal podría reconocerse la pretensión de la parte demandante y acceder a las declaraciones solicitadas en su escrito de Demanda, las cuales van dirigidas al resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento de un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble que es considerado nulo y consecuentemente carente de validez jurídica. De las pruebas que constan en el presente Proceso, esta Sala concluye que efectivamente se dieron ciertas negociaciones entre las Sociedades BIENES RAÍCES PANAMERICANA, S.A. y ELECTROSISTEMAS DE PANAMÁ, S.A. por una parte, y por la otra, la Sociedad AUTO MERCANTIL DE PANAMÁ, S.A., para la celebración de un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble futuro, el cual no llegó a perfeccionarse por desconformidades en cuanto a las obligaciones que debían contraer las partes respectivas, al igual que discrepancias en relación con las edificaciones a construirse y el canon de arrendamiento estipulado como consecuencia de éstas; mas no se evidencia de dichas pruebas, la existencia de un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble eficaz y válido del cual se deriven obligaciones exigibles a alguna de las partes. No habiéndose acreditado debidamente la existencia de la relación contractual entre las partes, consecuentemente no puede esta Sala concluir que ha existido incumplimiento de las obligaciones contraídas respecto de dicha relación contractual por parte de las Sociedades demandadas, arribando esta Sala a la conclusión que no se ha comprobado la pretensión ejercida por las demandantes en el presente Proceso

Ordinario". (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 12 de noviembre de 2013, Auto Mercantil de Panamá, S.A. y Bienes Raíces Panamericana, S.A. y Electro Sistemas de Panamá, S.A. recurren en casación dentro del Proceso Ordinario de Mayor Cuantía propuesto por y Bienes Raíces Panamericana, S.A. y Electro Sistemas de Panamá, S.A. contra Auto Mercantil de Panamá, S.A., Importadora Europea de Vehículos, S.A. y Daimler Benz, AG (antes Daimler Chrysler AG).

**ART. 1142. Nulidad relativa.** *La nulidad relativa es subsanable por confirmación o ratificación.*

"Advierte la Sala, que la circunstancia que refiere el apoderado judicial de la actora parece, más bien, guardar relación con la incapacidad relativa, que el Código Civil recoge en el ordinal 3 del artículo 1142, empero como causa de nulidad relativa del contrato, la cual, ha de advertirse, es subsanable por la confirmación o ratificación, sea expresa o tácita, del interesado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 1144, en relación con el artículo 1146, ambos del Código Civil. En otras palabras, dicha nulidad, a diferencia de la nulidad absoluta, no conlleva irremediablemente la ineficacia ab initio del contrato, sino que permite la subsanación del vicio por el afectado o su representante, mediante la ratificación del negocio jurídico de que se trate.

Sin embargo, para que prospere dicha nulidad relativa es preciso que quien la alega acredite, que al momento de suscribirse el contrato adolecía de incapacidad relativa, pues en principio la ley presume la capacidad de los contratantes. Sobre este aspecto, el artículo 300a del Código Civil dispone que los contratos celebrados por el demente sin previa interdicción serán válidos, a menos que se pruebe que quien los ejecutó estaba entonces demente." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 16 de septiembre de 2013. El Licenciado Efraín Eric Angulo recurren en Casación en el Proceso Ordinario de Nulidad de Venta propuesto por Juliana González contra Viterbo Díaz Muñoz).

**ART. 1142. Nulidad o Rescisión.** *En la nulidad relativa o rescisión los elementos del contrato existen, pero en su formación se han introducido elementos que vician alguno de esos elementos, por cuanto en su formación ha intervenido error o dolo.*

"Le resulta evidente a la Sala que el juzgador de segundo grado confunde dos instituciones relativas a la ineficacia contractual, la nulidad absoluta y la rescisión, entendiéndolo por esta última la que, en otras legislaciones, se denomina nulidad relativa, como la española, de la cual se inspiraron las normas en mención, por una parte, y la resolución del contrato por la otra. La nulidad absoluta, que es la más grave manifestación de la ineficacia contractual, se produce cuando faltan los elementos esenciales del contrato, consentimiento, objeto y causa. En estos casos no se ha integrado la voluntad negocial o se ha integrado sobre la base de una ausencia de objeto o de causa falsa o ilícita. Hay, por lo tanto, una inexistencia de la voluntad negocial. No obstante, cuando se trata de rescisión o nulidad relativa, los elementos del contrato, ya analizados, existen, pero en su formación se han introducido elementos que vician algunos de estos elementos, por cuanto en su formación ha intervenido error o dolo. No resulta prudente que el juzgador confunda la naturaleza y efectos de la nulidad absoluta y la nulidad relativa o rescisión las que, aun cuando ambas inciden sobre la eficacia del contrato, tal incidencia tiene una fuente distinta, en el primer caso ausencia o inexistencia de la voluntad negocial, objeto o causa, y en segundo elementos que inciden o afectan dicha voluntad, produciendo lo que el Tribunal Superior denomina "una fractura del consentimiento", fractura ésta que, de existir, presupone la existencia de dicho consentimiento, si bien viciado. Sin perjuicio de que, en ambos casos se produce la anulación del contrato, los efectos de uno y otro, ya señalados en la doctrina de esta Sala, son distintos.

El civilista patrio DULIO ARROYO, ex-Decano de la Facultad de Derecho, en su profunda monografía "De la Inexistencia y de la Nulidad de los Contratos en la Legislación Panameña, se ha expresado sobre las semejanzas y diferencias de ambos tipos de nulidad, así:

**A. SEMEJANZAS:**

1. *Ambas se presumen válidas y producen efectos hasta que sean declaradas nulas por sentencia judicial.*
2. *La nulidad no opera en ellas de pleno derecho sino que debe ser declarada por sentencia judicial.*
3. *En ambas la acción de nulidad y de rescisión se extinguen por prescripción extintiva.*
4. *Ambas pueden sanearse por ratificación y confirmación, si bien en la nulidad absoluta ello no es posible cuando la misma sea generada por objeto de o causa ilícitos.*
5. *Los efectos que produce la declaratoria de nulidad y de rescisión son iguales tratándose de las partes.*

**B. DIFERENCIAS:**

- a) *Tienen un fundamento jurídico distinto: la nulidad absoluta persigue la protección del orden público, del interés general, la moral y las buenas costumbres; en cambio la nulidad relativa ampara el interés particular o privado: tiene en mira el particular y exclusivo interés de las partes.*
- b) *Tienen causales o fuentes diferentes, como vimos en su oportunidad (V. Arts. 1141 y 1142 del C.C.).*

c) *La nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juez que conoce del caso cuando conste de manifiesto en el acto o contrato, lo que no es posible en la nulidad relativa.*

d) *En la nulidad absoluta la misma puede ser pedida por el ministerio público en interés de la moral o de la ley. Esto no procede en la nulidad relativa.*

e) *Las personas legitimadas para ejercer y oponer la acción y la excepción de nulidad y de rescisión son distintas, como vimos.*

f) *La acción de nulidad absoluta prescribe en un término de quince (15) años; la de rescisión en un plazo de cuatro (4) años (arts. 1144 y 1151).*

g) *Todas las causales de nulidad relativa pueden sanearse mediante la confirmación de la persona o personas legitimadas por la ley, mientras que en el caso de la nulidad absoluta no pueden serlo las que se generen de objeto y causa ilícitos (Art. 1143).*

h) *Los efectos de la nulidad absoluta comprenden también a los terceros poseedores de la cosa, salvo lo dispuesto en los Títulos que tratan de Prescripción y de Registro Público (Art. 1159). Tratándose de las acciones rescisorias la situación es distinta, dado que no pueden hacerse efectivas contra terceros poseedores de buena fe sino en los casos expresamente señalados por la ley. (Art. 1161)." (ESTUDIOS JURÍDICOS, DULIO ARROYO CAMACHO, TOMO IV, PÁG. 360 y 361).*

Es evidente que existen diferencias entre la nulidad absoluta y la nulidad relativa, como ha tenido ocasión de señalar esta Sala, pero en ambos casos la pretensión es de anulación del vínculo contractual, sea por inexistencia de las condiciones para la formación del vínculo contractual, sea por irregularidades que inciden en la formación de la voluntad negocial, existente, tales como el dolo, el error, el miedo, etc. De allí que, si bien los efectos de una y otra causa de ineficacia contractual, no puede confundirse con la resolución del vínculo contractual, que dice relación con un contrato válidamente celebrado, que, por lo tanto, es fuente de obligaciones recíprocas para las partes, pero que, en el desarrollo y ejecución del programa contractual, una de las partes, en perjuicio de la otra, ha incumplido sus obligaciones, frustrándose, de esa manera, el interés acreedor en la relación contractual. En un caso, se trata de la ineficacia del contrato, por incidir en él anomalías sobre aspectos sustanciales del mismo o irregularidades en la formación de sus elementos principales, es decir, una sanción que el ordenamiento jurídico impone a las relaciones contractuales defectuosamente formadas; en tanto que la resolución constituye la pretensión de liberación de las obligaciones de una de las partes hacia la otra, en virtud del incumplimiento de las obligaciones respectivas de esa otra parte, con lo que se frustra el interés en esa relación contractual. Pero si ello es así, es evidente que esta distinción no fue desatendida por el tribunal, referentes ambas disposiciones a preceptos encaminados a proteger la adecuada formación de la voluntad negocial y a sancionar, con su anulación, el mismo.

Es frecuente, como ha tenido ocasión de precisar la Sala, que se identifique la resolución con la rescisión, dado que lo que, en otras legislaciones, se menciona, como nulidad relativa del contrato, y que conduce a su anulación, en nuestro ordenamiento jurídico se denomina rescisión, reservándose el término "resolución" para resolver o ponerle fin al contrato, válidamente celebrado, pero que, en su cumplimiento, una de las partes ha desatendido el cumplimiento del contrato, lesionando el interés de la otra parte en la relación contractual. Es evidente para la Sala, que la sentencia de segundo grado hacía referencia a la anulación del contrato por defectuosa formación de la voluntad negocial, debido a la conducta dolosa del vendedor, y por lo tanto, correspondía a la nulidad relativa y por ende, a la rescisión del vínculo contractual, mediante su anulación. En efecto, se identificó en este caso por el tribunal la rescisión con la resolución, si bien el fundamento de la decisión, como se acredita en la porción de la sentencia de segundo grado reproducida por la Sala, hacía referencia a la nulidad, y concretamente a la nulidad relativa." (Sentencia de 5 de marzo de 1997, Sala Primera; Proceso Ordinario; Ezequiel Hernández –vs- Le Wen Tsung). Revista Juris, Año 6, Tomo I, Vol. 3, Pág. 23, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de marzo de 1997, Pág. 233.

**ART. 1143. Contrato como prueba.** *Cuando un contrato se introduce al proceso como prueba, y no como asunto o controversia de fondo, no es lo propio que el Juzgador declare su nulidad.*

"Debe la Sala manifestar, en primer lugar, que no entiende ni se explica porqué la sentencia de primera instancia decidió pronunciarse acerca de la nulidad del Contrato N° 001-90 de 9 de mayo de 1990 y, por supuesto, tampoco comprende la razón que tuvo el sentenciador de segunda instancia para confirmar el fallo de primer grado en ese extremo. Ninguna de las partes pretendió que se declarase la nulidad de ese contrato. La excepción empleada por la parte demandada tampoco perseguía ese objetivo. Téngase en cuenta que fue la parte demandada la que, al contestar el hecho cuarto de la demanda, se refirió por primera vez a ese contrato, con el propósito de demostrar cuál era el verdadero precio de la fruta, fijado en la cláusula novena de ese

convenio. La parte demandada, además, que quien aportó ese contrato como prueba para demostrar la verdad de ese hecho, como consta a fojas 25 y siguientes del expediente. En otras palabras, el susodicho contrato solo obró en este expediente como un medio de prueba y nada más. En consecuencia, no era ese contrato, ni su validez, o su supuesto efectos, el centro o el objeto de la presente controversia. La circunstancia anotada, así como lo demandado o pretendido procesalmente por las partes de este juicio, son suficientes razones para no haberse pronunciado sobre la nulidad de un contrato que nadie solicitó y que, además, no venía al caso. En opinión de la Sala, los juzgadores incurrieron en la falta de haber resuelto un punto no controvertido, por lo cual los dos fallos, en ese aspecto, no fueron dictados en consonancia con las pretensiones o las excepciones planteadas por las partes. Lo único que debían hacer los jueces, respecto a ese contrato, era determinar el valor probatorio que poseía, a los fines de probar o no los hechos de la demanda, concretamente lo relacionado con el precio de la fruta." (Sentencia del 16 de octubre de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Cooperativa General Omar Torrijos Herrera y otros vs. Extractora del Barú, S.A.)

**ART. 1143. Vicios Ocultos y Nulidad.** *El que la cosa contenga vicios ocultos, no produce por sí que el contrato sea nulo. Puesto que lo procedente es reparar los vicios, así se tiene que por naturaleza los contratos de compraventa, aunque no lo estipulen llevan consigo la responsabilidad del saneamiento por evicción.*

"Así tenemos que, por ejemplo, al tratarse de la nulidad absoluta de los actos jurídicos o contratos, la jurisprudencia y doctrina generalizada, hace alusión a la gravedad de los motivos que la generan y dentro de éstos los más graves, como por ejemplo, la "falta de formalidades en los actos jurídicos solemnes (requisitos ad solemnitaten) exigidos por el legislador, incapacidad absoluta, falta de consentimiento, ausencia de objeto o de causa, ilicitud del objeto o de la causa. La nulidad, en tales casos, tiene su fundamento en la falta de uno de los elementos de validez del acto jurídico..." ("Manual de Obligaciones", TAMAYO LOMBANA, Edit. Temis, Colombia, 1997, pág. 227).

En cambio, siguiendo la doctrina, al tratarse de la evicción y vicios ocultos y la obligación de saneamiento, lo que importa no es si se da la falta de uno de los elementos esenciales o de validez del acto jurídico cuya ausencia acarrea su nulidad, sino que se mira es a los elementos de la naturaleza del acto jurídico o "naturalia negotii", siendo que la presencia de estos elementos depende de la voluntad de las partes, sin que su ausencia produzca como efecto jurídico la nulidad del contrato, como bien lo explica el autor TAMAYO LOMBANA en las líneas que para mayor claridad transcribimos a continuación:

"Elementos de la naturaleza o naturalia negotii son aquellos que, sin ser esenciales al acto jurídico, se subentiende que le pertenecen y para ello no se requiere expresa manifestación de las partes.

De ordinario, los contratantes incluyen en su contrato cláusulas expresas acerca de estos elementos, pero si tal cosa no hicieron, ellos quedan incorporados de todas maneras al contrato por disposición de la ley.

Así como la voluntad de las partes puede incorporarlos expresamente al contrato, puede también excluirlos, su silencio, en cambio, los hace presumir.

Por eso se dice que la ley es supletoria de la voluntad de las partes, pues entra a llenar los vacíos dejados por estas en el acto jurídico que celebraron. Al decir de URIBE HOLGUIN, el contrato comprende no solo lo que los contratantes pactaron sino también lo que no pactaron.

Esto último lo suple la ley.

Así, el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios u ocultos son elementos de la naturaleza del contrato de compraventa.

La evicción es la pérdida total o parcial de la cosa comprada, en virtud de derechos de un tercero anteriores a la compra. Ante lo cual, el vendedor debe amparar al comprador en el dominio y la posesión de la cosa en indemnizarlo si la evicción llega a producirse.

Los vicios redhibitorios son los vicios ocultos de la cosa vendida, defectos inaparentes que el comprador no puede advertir en el momento del contrato y que hacen inepta la cosa para su fin natural o para el fin convenido por las partes.

El vendedor tiene obligación de sanear esos vicios, es decir, la obligación de responder por esos defectos de la cosa (C.C., arts. 1893 y ss.; C. de Co., arts. 934 y ss.).

Si en el contrato nada se dice sobre saneamiento por evicción y por vicios ocultos, es una cláusula que se presume incorporada al acto. Se sobreentiende que el vendedor está obligado al saneamiento por evicción y por vicios ocultos.

Esto no es otra cosa que una aplicación de aquel principio consagrado por el art. 1603 del Código Civil, de acuerdo con el cual los contratos obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino también a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella. En similar sentido se expresa el art. 871 del Código de Comercio. Es el principio de la fidelidad contractual.

Por esta garantía por evicción y por vicios ocultos no es un elemento de la esencia del contrato sino de su naturaleza. Por lo tanto, las partes pueden prescindir de estas reglas – descartarlas-, sin que por ello el contrato se vea afectado.

Por tener tales normas la calidad de supletorias, se pueden descartar. Así, las partes pueden estipular que el vendedor no será obligado al saneamiento (C.C. arts. 1895, 1909, 1914 y 1916).

Por eso dice LUIGI CARIOTA FERRARA que se trata de consecuencias, de efectos naturales, y no de elementos esenciales.

Por lo tanto, se siguen del acto sin necesidad de estipularlos; o bien, las partes los pueden excluir sin que por ello el acto de desnaturalice o pierda su eficacia." (T. LOMBANA, ob. Cit., págs. 99, 100)

(Sentencia del 12 de octubre de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Hispan, S.A. vs. Scandinavian Motors, S.A. y Grupo Silaba, S.A.)

**ART. 1154. Efectos de la Nulidad del Contrato.** *Declarada la nulidad del contrato, el Juzgador debe declarar la obligación recíproca de restitución, entre las partes.*

"La anterior disposición legal parece estar pensada para una compraventa nula, pero aplicable a todas las situaciones de nulidad contractual.

La regla general que opera como consecuencia de la declaratoria de nulidad contractual, es la obligación recíproca de restitución de las partes. La doctrina española se ha referido a estos efectos de la siguiente manera:

"Cuando alguna de las obligaciones a cuyo nacimiento tendía el contrato nulo ha empezado al menos a recibir ejecución, no es bastante para satisfacer los intereses de las partes la mera declaración de nulidad. Se ha producido una situación de hecho contraria a Derecho, para cuya remoción el Derecho afronta el oportuno remedio: la creación entre las partes de una relación obligacional dirigido a reponer las cosas en el estado que tenían con anterioridad. El restablecimiento del anterior status quo, o restauración de la situación primitiva, se opera concediendo a ambas partes –si ambas han cumplido- un crédito a la restitución de las prestaciones recibidas. Esto es consecuencia natural e ineludible de la declaración de nulidad, y no requiere el ejercicio de una acción independiente de la principal nulidad. (S. 26 de junio de 1946). (ALBALADEJO, Manuel. Comentario al Código Civil y compilaciones forales. Tomo XVII, Vo. 2, Editorial Revista de Derecho Privado, 1981, p. 291.)"

(Sentencia del 17 de abril de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Carlos Eliseo Santana vs. Fernando Antonio Montes) R. J. abril de 2001, p. 137.

**ART. 1156. Excepción a la regla de restitución.** *Declarada la nulidad procede la obligación recíproca de restitución entre las partes, no obstante, si el contrato fue anulado porque su causa u objeto devenía en ilícito por ser delito, entonces, no se causa la obligación de restitución y los efectos del contrato sufrirán la suerte que para los instrumentos del delito, contempla el Código Penal.*

"La restitución que ordena el artículo 1154 de la excerta legal citada ha de hacerse in natura. No obstante, según el artículo 1156 del Código Civil, cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, si el hecho constituye un delito o falta común a ambos contratantes, carecerán de toda acción entre sí, y se procederá contra ellos, dándose además, a las cosas o precio que hubieren sido materia del contrato, la aplicación prevenida en el Código Penal respecto a los efectos o instrumentos del delito o falta." (Sentencia del 17 de abril de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Carlos Eliseo Santana vs. Fernando Antonio Montes) R.J. abril de 2001, Pág. 137.

**ART. 1157 Num. 1. Causa Torpe.** *Cuando la torpeza en la causa, es de ambas partes, no hay obligación de restitución.*

"Por lo expuesto, es obvio que la declaratoria de nulidad impondrá prestaciones mutuas a los autores del acto jurídico que serán aquellas que resulten necesarias para restituirse al estado anterior. Sin embargo, no siempre la declaratoria de nulidad del acto o negocio jurídico conlleva la restitución recíproca, por cuanto la ley admite excepciones a la regla general contenida en el artículo 1154 antes referido.

En relación con lo anterior, la doctrina civilista patria, encabezada por el extinto doctor Narciso Garay distinguen, de acuerdo con la ley, dos excepciones a la regla general contenida en el artículo 1154 citado, atendiendo a si la nulidad procede por incapacidad o si procede por objeto o causa ilícita. Al primer tipo de excepción se refiere el artículo 1155 del Código Civil; en tanto que, respecto a la excepción por objeto o causa ilícita, se distinguen cuatro sistemas:

"1. Si el hecho que configura el objeto o la causa ilícita, constituye delito o falta común a los autores del acto o negocio jurídico, estos carecerán de toda acción entre sí (o sea, no podrá pedir restitución) y además se

procederá contra ellos, dándose además, a las cosas o precios que hubieran sido materia del contrato, la aplicación prevenida en el Código Penal respecto a los efectos e instrumentos del delito o falta (Art. 1156).

2. Si el hecho que configura el objeto y la causa ilícita constituye delito o falta solo para uno de los autores del acto o negocio jurídico, entonces el no culpado podrá reclamar lo que hubiese dado, y no estará obligado a cumplir lo que hubiere prometido (Art. 1156 del C.C.).

3. Si el hecho constitutivo de objeto ilícito o causa ilícita no constituye delito ni falta y hubiere culpa por tal hecho de parte de los autores del acto o negocio jurídico ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiere dado en razón del contrato, ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiese ofrecido (artículo 1157, num. 1°).

4. Si el hecho constitutivo, de objeto ilícito o causa ilícita no constituyera delito ni falta, y solo hubiere culpa por tal hecho de un autor, no podrá este repetir lo que hubiese dado en virtud del contrato, ni pedir el cumplimiento de lo que se hubiera ofrecido (Art. 1157, numeral 2°). (Narciso Garay. "Lecciones de Derecho Civil I, Parte General". Tomo II, 1992, Pág. 53-54).

Como se ha indicado, la nulidad contractual trae como consecuencia la devolución de lo que las partes han aportado. Tal principio o regla general cede, entre otros casos, tal cual se dejó expuesto, cuando la causa es torpe, excepción contenida en el numeral 1° del artículo 1157 del Código Civil, en cuyo caso, de existiría torpeza dejarte de ambos contratantes se exceptúa el deber de restitución.

La causa, que en los contratos onerosos, caso del contrato de compraventa, constituye para ambas partes la prestación o promesa de una cosa, es ilícita cuando es contraria a la ley, según pauta el artículo 1125 del Código Civil. Para tal caso es que prevé el artículo 1157 arriba examinado la excepción de repetición entre los contratantes, cuando la ilicitud de la causa se deba a la conducta deshonesto, lasciva o indecorosa de ambas partes, (entre otros significados del adjetivo torpe, que ofrece el Diccionario de la Academia).

JESUS DELGADO ECHEVERRÍA se ha pronunciado sobre la repetición en caso de torpeza, en términos que estima la Sala conveniente su reproducción:

".....

A efectos prácticos, lo más importante es señalar que hay, sin duda, contratos de causa y objeto ilícitos en que, no habiendo delito, y no pudiéndose reprochar torpeza a ninguno de los contratantes, no han de aplicarse los artículos 1,305 y 1,306, sino la regla de reciproca restitución (Art. 1.303). Sucede ello, ante todo, en los casos en que el contrato sea nulo por ser contrario a la ley -supuesto habitualmente calificado de nulidad por ilicitud de la causa, atendiendo a que, según la letra del artículo 1,275, es ilícita la causa cuando se opone a las leyes, pero no se puede tachar la conducta de las partes como deshonesto, impúdica, lasciva, ignominiosa, indecorosa o infame (que son los significados del adjetivo "torpe" según el Diccionario de la Academia, 4a. y 5a. Aceptaciones). Sólo la torpeza en el sentido dicho -o la condena por delito o falta- determinan la privación de repetición...". (DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús y otros, "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Ferales", Tomo XVII, Vol. 2, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981, Pág. 308).

(Sentencia del 7 de mayo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Axel Efrén Anderson vs. Hugo Torrijos Herrera) R.J. mayo de 2001, Pág. 281.

**ART. 1157 Num. 1. Causa Torpe.** *Cuando la causa ilícita, sea consecuencia de la culpa de ambos contratantes, se declara la nulidad, pero no nace la obligación de restitución recíproca.*

"Para el supuesto de que el hecho en que consista la causa torpe no constituyere delito o falta, como se presume es el presente caso en estudio, se establecen las siguientes reglas, conforme al artículo 1157 del Código Civil, que reza así: ...

De lo transcrito en la norma legal citada, se deduce que si el contrato es nulo absolutamente, el contratantes de buena fe, es decir, quien desconocía o podía razonablemente desconocer la causa de nulidad, debe ser resarcido de las sumas que haya realizado como consecuencia de la celebración de un contrato en tales circunstancias, si no eran, o no deberán serlo, desconocidas de la otra parte. Incurrir ésta en culpa in contrahendo al no advertir (conducta contraria a la buena fe) a aquélla en el caso de que fuesen para él conocidas las causas de nulidad. No obstante, cuando la causa torpe (a la cual se asimila la causa contraria a la ley) es atribuible a la culpa de ambos contratantes, cesa la obligación de restitución, por parte de ambos.

Como excepción a la regla antes destacadas al no existir causa y objeto lícito del contrato, es nulo el contrato de arrendamiento del certificado de operación N° 4B-174, por lo que el señor CARLOS ELISEO SANTANA debería de restituir los frutos en la explotación de dicho certificado, los cuales son indeterminables, y por la otra el arrendador, FERNANDO ANTONIO MONTES, debería restituir el precio más los intereses de ley, es decir, el pago de B/.1,500.00) mensuales que recibiera en concepto de canon de arrendamiento.

Sin embargo, es del criterio esta Sala, que como la culpa corresponde a ambas partes contratantes, ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiera dado en virtud del contrato, ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro

hubiese ofrecido, al haber suscrito ambos un contrato con objeto y causa ilícitas." (Sentencia del 17 de abril de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Carlos Eliseo Santana vs. Fernando Antonio Montes) R.J. abril de 2001, Pág. 137.

**ART. 1157 Num. 2. Causa torpe / Compraventa de Inmueble.** *No constituye causa Torpe la falta de cumplimiento de formalidades esenciales, para el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa de inmuebles.*

"Como se ha indicado, la nulidad contractual trae como consecuencia la devolución de lo que las partes han aportado. Tal principio o regla general cede, entre otros casos, tal cual se dejó expuesto, cuando la causa es torpe, excepción contenida en el numeral 1º del artículo 1157 del Código Civil, en cuyo caso, de existir la torpeza de parte de ambos contratantes se exceptúa el deber de restitución.

La causa, que en los contratos onerosos, caso del contrato de compraventa, constituye para ambas partes la prestación o promesa de una cosa, es ilícita, cuando es contraria a la ley, según pauta el artículo 1125 del Código Civil. Para tal caso es que prevé el artículo 1157 arriba examinado la excepción de repetición entre los contratantes, cuando la ilicitud de la causa se deba a la conducta deshonesta, lasciva o indecorosa de ambas partes, (entre otros significados del adjetivo torpe, que ofrece el Diccionario de la Academia).

JESÚS DELGADO ECHEVARRÍA se ha pronunciado sobre la repetición en caso de torpeza, en términos que estima la Sala conveniente su reproducción:

"...

A efectos prácticos, lo más importante es señalar que hay, sin duda, contratos de causa y objeto ilícito en que, no habiendo delito, y no pudiéndose reprochar torpeza a ninguno de los contratantes, no han de aplicarse los artículos 1.305 y 1.306, sino la regla de recíproca restitución (art. 1.303). Sucede ello, ante todo, en los casos en que el contrato sea nulo por ser contrario a la ley supuesto habitualmente calificado de nulidad por ilicitud de la causa, atendiendo a que, según la letra del artículo 1.275, es ilícita la causa cuando se opone a las leyes-, pero no se puede tachar la conducta de las partes como deshonesto, impúdica, lasciva, ignominioso, indecoroso o infame (que son los significados del adjetivo "torpe" según el Diccionario de la Academia, 4ª. Y 5ª. Aceptaciones) solo la torpeza en el sentido dicho – o la condena por delito o falta – determinan la privación de repetición..." (DELGADO ECHEVARRÍA, Jesús y otros, "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales ", Tomo XVII, Vol. 2, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981. Pág. 308)

En el caso que nos ocupa no ha habido esa conducta lasciva, inmoral, sino la infracción de requisito formal en los contratos de venta de inmuebles, en los que la elevación de los mismos en escritura pública deviene en un requisito solemne, sin cuyo cumplimiento de contrato deviene nulo e ineficaz, aun cuando el objeto de contrato y su causa sean acordes con el ordenamiento. Es necesario que la ilicitud que derive de la motivación de la atribución, que hace que se le califique de torpe en el sentido que se ha dejado expuesto. En otro términos, no una mera ilicitud convierte en torpe la atribución contractual, sino que indica las características que, sobre la torpeza en la contratación, se han dejado apuntadas.

No obstante, como se dijo, en el presente caso de nulidad del contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandado, no se debe a la causa ilícita exigida en el artículo 1157 del Código Civil, para la aplicación de la excepción contenida en ella, sino que la nulidad absoluta del contrato de compra venta referido, tuvo como fundamento la omisión de uno de los requisitos de validez, del acto, inherente a la solemnidad del mismo, esto es, la formalización del acto jurídico en documento público, conforme lo dispone el artículo 1109, en relación con el artículo 1141, numeral 2º del Código Civil. De ahí que no tenga cabida la aplicación de excepción contenida en el artículo 1157, numeral 1º del Código Civil, disposición citada como infringida por el recurrente.

De otra parte, advierte la Sala que no resulta necesaria la devolución de finca vendida, ya que ésta nunca fue inscrita en el registro Público, y, en consecuencia, no se produjo la tradición mediante su inscripción en el Registro Público, por lo que la finca se encuentra dentro del patrimonio del vendedor, y así debe continuar, salvo que mediante un nuevo contrato de transfiere su propiedad a terceras personas.

En razón de lo que viene expuesto, la Sala concluye que el artículo 1157, ordinal 1º, en el presente caso no tiene aplicación, razón por la cual la infracción a la norma indicada, atribuida al ad-quem, no se produce, en consecuencia debe desestimarse la causal examinada. (Sentencia de 7 de mayo de 2001. Sala Primera. Hugo Torrijos vs Axel Anderson) R.J. Mayo 2001, Pág. 281.

**ART. 1215. Elementos del Contrato de Compraventa.** *Los elementos generales del contrato de compraventa son los comunes a los demás negocios jurídicos: consentimiento, vale decir las concordantes*

*declaraciones de voluntad del vendedor y comprador; capacidad para emitir declaraciones de voluntad, y el objeto o contenido (cosa vendida y precio).*

"De la definición que nos presenta el Código Civil, se pueden extraer características especiales (adicionales a las generales) de este tipo de contrato que lo diferencia de otros contratos como por ejemplo: que es un contrato eminentemente consensual (aunque puede ser solemne), es principal, oneroso, de ejecución instantánea y, en más de las veces, es un título traslativo de dominio.

Quizás sea en estos dos últimos puntos de donde se pueden extraer los factores que identifican plenamente a la compraventa que, para el caso de los bienes inmuebles, es lo que nos interesa, ya que ese fue el tipo de bien sujeto a la contracción por las partes.

Teniendo en cuenta que la venta del bien inmueble estaba libre de vicios por ser de propiedad del vendedor, según lo certifica el agente Registrador a fojas 6 de la actuación; parte nuestro análisis por conceptuar que, según lo determina nuestra legislación, la compraventa por regla general es un contrato consensual (Art. 1215 y 1223 c.c.).

No obstante, encuentra su excepción cuando se realiza sobre un bien inmueble, donde se exige que debe constar por escritura pública (Art. 1220 ídem), elemento que determina la solemnidad en esta contratación, y da paso a su perfeccionamiento que, de conformidad al inciso 1º del artículo 1131 del Código Civil, se produce con su inscripción en el Registro Público." (Sentencia de 24 de septiembre de 1997, Primer Tribunal Superior, Proceso Ordinario, Abelardo Jiménez –vs- Viveca Herrera). Revista Juris, Año 6, Tomo I, Vol. 9, Pág. 91, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1220. Requisitos del Contrato de Promesa de Compraventa.** *El precio es la contrapartida de la obligación del vendedor, pues sin precio no hay venta; según la jurisprudencia el precio debe estipularse en la escritura pública, es suficiente su estipulación aunque no se haya realizado el pago ya que el vendedor puede dejarlo en manos del comprador a título de mutuo, o por dación en pago, etc.*

"Tratándose de un contrato de compraventa, el ordenamiento civil establece otro requerimiento que es el precio. No en vano se ha dicho respecto a él, que "si falta, el contrato no existe o degenera en otra clase de acto jurídico. Es el objeto de la obligación del comprador y la causa de la obligación del vendedor. Los términos de la definición de este contrato nos habla que el vendedor se obliga a pagar por la cosa dinero y éste se llama precio." (BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro; LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES, Décima edición actualizada, Ediciones Librería del profesional, 1992, p.73-74). Por juzgarlo de vital importancia para una mejor comprensión de la participación del elemento "precio" en la configuración del contrato de compraventa, se transcribe a continuación fragmentos jurisprudenciales elaborados en la vecina nación de Colombia: "De conformidad con las disposiciones legales regulativas de la compraventa, el precio es uno de los elementos esenciales de este contrato. Por consiguiente, cuando el referido elemento falta, la compraventa no existe como tal, o, por lo menos, degenera en acto jurídico distinto.

Si el objeto de la obligación del vendedor recae sobre la cosa vendida y el de la del comprador sobre el precio... tiene que seguirse que la formación de este especial contrato requiere el acuerdo de las partes sobre los citados dos objetos. De ahí, que según lo pregonan el artículo 1864 del C.C., en esta materia la regla general es la de que "el precio de la venta debe ser determinado por los contratantes." No obstante, para que el precio de la venta exista no es menester que en todo caso se fije la cuantía o el valor exacto de la cosa vendida; es suficiente que el contrato contenga los elementos que permitan conocer con certeza su monto en el momento de la exigibilidad; en tal supuesto se habla de precio determinable, que está expresamente autorizado por los artículos 1864 y 1865 del C.A., en concomitancia con el 1518 íbidem..." (Sentencia de 15 de abril de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Sumario; Edilia de Guerrero vs. Carlos Berguido). Revista Juris Año 3, N° 7, Pág. 222, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de agosto de 1992, Pág. 39.

**ART. 1220. Acta de Remate.** *Para que este documento sea considerado como título de propiedad de bien inmueble, se requiere su inscripción en el Registro Público.*

"Estima la Sala que no le asiste razón a la parte demandante ya que, en materia de propiedad de bienes inmuebles, la inscripción en el Registro Público no tiene fines de mera publicidad, según se prevé claramente en los artículos 1220 y 1232 del Código Civil. En nuestro Derecho Privado el título y el modo para adquirir el derecho de propiedad de bienes inmuebles están claramente regulados y es solo con la inscripción de la Escritura Pública respectiva que se adquiere ese derecho real. La jurisprudencia de la Sala Primera de esta Corte Suprema ha sido constante en señalar que la copia del acta de remate no constituye, por sí sola, título de propiedad a favor del comprador, ya que para que tenga esa calidad se requiere su inscripción previa en el Registro Público (Autos de 18 de agosto de 1967 y de 18 de julio de 1980)". (Sentencia de 28 de enero de 1994.

Sala Tercera; Proceso Contencioso Administrativo de Nulidad interpuesto por la Caja de Seguro Social contra la Nota N° 201-584 de 22 de agosto de 1991, suscrita por el Director General de Ingresos). Revista Juris, Año 3, N° 2, Pág. 118, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de enero de 1994, Pág. 262.

**ART. 1221. Solemnidad del contrato de compraventa de inmueble.** *El contrato de compraventa de bien inmueble no contenido en una escritura pública conlleva irremediablemente a su nulidad.*

"No hay lugar, bajo ninguna óptica, para considerar que el documento contractual traído al proceso se trate de un contrato de promesa, pues la característica esencial de este tipo de contratos es que quede pendiente la celebración a futuro del contrato prometido (Artículo 1221 del Código Civil). Lo que ocurre en estos negocios jurídicos, en palabras del profesor DE CASTRO, es que las partes "*se reservan, ambas o bien una de ellas, la facultad de exigir en un momento posterior su puesta en vigor. Hasta entonces no pesan sobre las partes los deberes ni les son concedidos los derechos que constituyen el contenido típico del contrato proyectado.*" (Sistema de Derecho Civil, Volumen II, DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, 9° Ed. Tecnos, 2005, P. 69)

Un estudio si quiera sucinto del documento contractual inserto en autos permite apreciar que no existe elemento alguno para considerar que las partes contratantes tenían la voluntad de celebrar a futuro un contrato de compraventa de bien inmueble, sino que el contrato empezaba a surtir sus efectos desde su celebración. El componente que caracteriza el contrato examinado en esta ocasión es que el pago del precio sería aplazado en un máximo de 72 mensualidades y que la entrega formal del inmueble se condicionaría al pago íntegro del precio, pero ello no quiere decir que nos encontremos frente a una promesa de compraventa, sino ante una compraventa de bien inmueble de tracto sucesivo en donde tanto el pago del precio como la *traditio* o entrega del bien se llevaría a cabo posteriormente, como lo permite expresamente el artículo 1220 del Código Civil." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 22 de abril de 2014. José Angel Silvera Serracin recurre en casación en el proceso ordinario que le sigue Alberto Roquebert Delgado).

**ART. 1221. Efecto de la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro Público.** *La promesa de compraventa para ser válida no requiere necesariamente su inscripción, solamente es necesario que conste por escrito, no obstante puede hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el registro público como una limitación de dominio.*

"Obviamente, dicho demandado debió respetar el compromiso adquirido porque, correlativamente y según lo dispone dicho artículo 1221, a la referida sociedad le asiste derecho como Promitente compradora y como "persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al Promitente el cumplimiento de la Promesa," que consta por escrito por tratarse de un bien inmueble.

Igual cuestionamiento puede hacerse a la afirmación del Ad quem, respecto a la extrema liberalidad que reconoce la Sentencia al hecho de que como la referida Promesa no fue inscrita en el Registro Público, según la facultad que confiere el párrafo final del Artículo 1221 del Código Civil, por ello, JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS tenía plena libertad para disponer del referido inmueble y desconocer el compromiso adquirido.

La Sala debe aclarar al respecto, que no comparte tal afirmación puesto que, en principio, cuando se trate de promesa de vender o comprar bienes inmuebles dicho contrato solamente debe constar por escrito. No obstante, cuando en el último párrafo de dicha disposición legal, se dispone que "la promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador," en realidad, lo que la Ley está concediendo al Promitente comprador es la facultad de restringir la venta o el gravamen del bien inmueble comprometido, lo cual no exime al Promitente Vendedor del deber de cumplir la obligación adquirida respetando la Promesa pactada, ni tampoco extingue el derecho del Promitente comprador a exigir su cumplimiento.

Y es que esa facultad que otorga el Artículo 1221 del Código Civil, se le concede al Promitente comprador y tiene un carácter excluyente respecto al Promitente Vendedor, pues, dado el principio de buena fe que debe regir en la celebración de todo contrato, resulta optativo de aquel elevarla a Escritura Pública. Pero ello no significa que si la Promesa no se ha elevado a tal formalidad, la Ley desproteja al Promitente Comprador de buena fe que confiando en el Promitente Vendedor no le exigió tal restricción.

En síntesis, estima la Sala, que el Contrato de Promesa de compraventa no está comprendido entre aquellos que el artículo 1131 del Código Civil exige que consten en Escritura Pública." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 11 de febrero de 2014. LAS OLAS, S.A. Recurren en casación en el Proceso Ordinario que le sigue a José Esteban Contreras Vega y Jilma Lara de Contreras (adjudicado por el artículo 107 C.J.)

**ART. 1221. Promesa de Compraventa.** *No son aplicables al contrato de promesa de compraventa las disposiciones del Régimen de Protección al Consumidor.*

"La firma que representa a la demandada, también ha esgrimido en su alegato de segunda instancia que el contrato de promesa de compraventa viola la Ley 29 de 1º de febrero de 1996, ya que el mismo contiene cláusulas exorbitantes en beneficio de la promitente vendedora al establecer que ésta puede quedarse con totalidad del abono inicial, en caso de incumplimiento de la demandada. A juicio de esta Superioridad, lo anterior constituye una excepción de nulidad de contrato, ya que los actos que prohíbe la Ley son nulos.

Sin embargo, en opinión de esta Colegiatura la cláusula penal, consistente en que la demanda perdería el abono inicial en caso de incumplimiento, no es exorbitante ya que en la práctica se estila pactar ello. Además, no olvidemos que en materia contractual civil rige el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, consagrado en el artículo 1106 del Código Civil, según el cual "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la Ley, a la moral ni al orden público".

Por otro lado, debe señalarse al recurrente que si bien el numeral 3 del artículo 63 de la Ley 29 de 1º de febrero de 1996, establece que son nulas las cláusulas que establezcan indemnizaciones, cláusulas penales o intereses desproporcionados, en relación con los daños por resarcir, a cargo del adherente o consumidor, tales cláusulas deben estar contenidas en un contrato de adhesión, que no es el caso del contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso.

Pero más importante aún es el hecho de que la Ley 29 de 1º de febrero de 1996 no se aplica al contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso. Primero, Porque, según el artículo 28 de dicha ley, solo quedan sujetos a la misma los contratos de bienes muebles destinados al consumidor y no los bienes inmuebles, como es el objeto del contrato de promesa de compraventa; y, segundo, porque, según el mismo artículo 228, quienes quedan obligados con dicha Ley son los proveedores, y la actora no encuadra dentro de la definición que de dicho término da la misma Ley.

Siendo, pues, que el contrato de promesa de compraventa cuya resolución ha solicitado la actora ni es violatorio de la Ley 29 de 1º de febrero de 1996, ni dicha Ley se aplica a dicho contrato, lo procedente será declarar no probada la excepción de nulidad alegada en esta segunda instancia." (Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 27 de mayo de 2003. Proceso Ordinario propuesto por Nancy Guzmán López contra Melissa Arjona).

**ART. 1221. Pago en el contrato de promesa de compraventa.** *El pago no es un elemento esencial del contrato de promesa de compraventa. Hecho el pago por el promitente comprador debe entenderse como un abono a cuenta del precio.*

"Tratándose de contrato de promesa de compraventa bilateral, como es la naturaleza del que es objeto del presente proceso, concretamente a lo que se comprometen recíprocamente los contratantes: a vender, el promitente vendedor, y a comprar, el promitente comprador. El artículo 1221 del Código Civil que la recurrente cita como norma infringida por el fallo enjuiciado en casación, expresa:

**"Artículo 1221. ..."**

La norma citada, que para algunos autores contempla únicamente la promesa de compra o venta unilateralmente, no así la bilateral (contrato innominado), cuya licitud se explica en los principios de la autonomía de la voluntad y de la libertad de contratación establecidos en el artículo 1106 del Código Civil, permite establecer claramente que la obligación principal que deriva para las partes en el contrato de promesa de compraventa bilateral, consiste en celebrar el contrato de compraventa respecto y conforme con la cosa objeto del contrato, por el precio indicado, conformidad en el precio y la cosa adquirirla que constituyen elementos de especial relevancia para la validez del contrato de promesa de compraventa.

En todo caso, los abonos a cuenta del precio a incluirse en el contrato de venta definitivo, han de reputarse como adelantos al precio y se deberán aplicar al precio de compra.

Ahora, valga destacar, que la norma se refiere a la conformidad del precio de la cosa objeto del contrato, por lo que no puede considerarse el pago como elemento de la esencia del contrato de promesa de compraventa, como lo alega la parte recurrente, sino del contrato de compraventa mismo. La discutible teoría de la no aplicación de las normas contenidas en el artículo 1221 del Código Civil a los contratos de promesa de compra y venta recíprocas, convierte, de admitirse, el contrato que ocupa la Sala en un contrato innominado, categoría lícita en nuestro ordenamiento privado, y se le deben aplicar, en lo pertinente, las normas contenidas en el

artículo en mención y, desde luego por expresa admisión del citado precepto, las normas sobre obligaciones y contratos.

En tal sentido, merece comentarse que, en la jurisprudencia colombiana, se encuentra referencia a este fenómeno jurídico complejo, en el que se incorpora a un contrato, como lo es la promesa, elementos u obligaciones propias de la compraventa (caso del pago del precio y la entrega de la cosa), lo cual no le desnaturaliza y su uso ha venido a justificarse por razón de la evolución que ha experimentado esta modalidad contractual en los últimos años: ...

...Está claro, pues, que el pago del precio no constituye la esencia del contrato de promesa de compraventa, sino del contrato de compraventa mismo. Su incorporación a la promesa en principio no está prohibida por disposición legal alguna, por lo que resulta perfectamente válida en base al principio de autonomía de la voluntad y de la libertad de contratación establecido en el artículo 1106 del Código Civil. No obstante, hemos señalado que la cláusula revocatoria expresa es distinta de la denominada cláusula revocatoria tácita contenida en el artículo 1009 del Código Civil.

En virtud de lo anterior, no estima la Sala que el fallo censurado en casación vulnere lo dispuesto en los artículos 1009 y 1221 del Código Civil. Respecto al artículo 1107 de la misma excerta legal, norma esta de difícil interpretación, según expresan los comentaristas, tampoco considera esta Superioridad que resulte violado por el ad-quem en la sentencia recurrida porque dicha norma lo que establece es la prohibición general de que la validez y el cumplimiento de los contratos puedan dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es decir de que el arbitrio de una de las partes y no como cree la recurrente, la obligación de cumplir las prestaciones contractuales, en la forma pactada." (Sentencia de la Corte Suprema, Sala de lo Civil de 9 de abril de 2003. Inversiones Ebelle, S.A. recurre en casación en el Proceso Ordinario que a la recurrente le sigue la señora Miriam Coto Cabrera). R.J. de abril de 2003, Pág. 400.

**ART. 1221. Contrato de Promesa de Compraventa.** *Es posible que se pacte, tanto un plazo como una condición, para que se determine la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa*

"El Dr. DULIO ARROYO CAMACHO en su conocida monografía acerca de La Promesa de Compraventa, nos dice textualmente: "*Aun cuando puede estipularse un plazo y una condición, la ley solo exige que se estipule uno de ellos,...*"(ver Contratos civiles, Tomo 1, pág. 62). Es verdad, la legislación –art. 1221- solo hace obligatoria, para la validez de lo acordado en el contrato de promesa, que se fije un plazo o que se establezca una condición que sirvan al propósito de fijar la época en que debe celebrarse el contrato prometido. Sin embargo, observa la Sala que la ley no prohíbe que las partes estipulen un plazo y, así mismo, una condición, por lo que, si nada legalmente lo impide y así ha sido pactado por las partes, tanto el plazo como la condición estipulados deben ser cumplidos para que pueda tener efecto la celebración del contrato prometido. No encuentra la Sala que frente a este particular contrato de promesa el Tribunal Superior haya incurrido en la interpretación errónea de la norma que la censura estima equivocadamente interpretada." (Sentencia del 27 de junio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Aníbal Maylin Arévalo vs. José Jesús Guardia y Virgilio Orlando Guardia) R.J. junio de 2001, Pág. 256.

**ART. 1221. Plazo o Condición.** *El Contrato de Promesa de Compraventa debe estipular un plazo o condición que determine en qué momento se celebrará el contrato de Compraventa.*

"Advierte esta Corporación de Justicia que el casacionista confunde las figuras del contrato de promesa de compraventa con el contrato de compraventa per se, ya que argumenta, específicamente en el motivo tercero, que tanto los hechos de la demanda como la de contestación hacen referencia a un dar y no a un hacer.

Sabido es que al contrato de promesa de compraventa, la doctrina lo identifica como el "contrato preliminar", el cual en esencia constituye un ulterior aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato. Dicho aspecto es tal en el sentido especial de que, mediante el preliminar, los efectos jurídicos normales del contrato no se producen todos inmediatamente; se producen tan solo algunos, porque las partes lo quieren así. En todo lo demás, el preliminar es un contrato común, y como tal exige que concurren todos los requisitos de los contratos, especialmente la capacidad de contratar, en cuanto a la forma.

El citado artículo 1221 del Código Civil, que regula el contrato bilateral de promesa de compraventa, se infiere entonces que coincide con la doctrina en muchos aspectos, pues en ésta se establece que a la razón del contrato de compraventa de bien inmueble el contrato es solemne, toda vez que debe constar por escrito; que el objeto de la promesa es la celebración del contrato prometido; que es menester determinar las prestaciones y cosas que constituyen el contrato definitivo; que se trata de un vínculo jurídico consensual, porque solo basta el consentimiento de las partes para que se perfeccione, es decir, surta sus efectos legales; así como también requiere este género de contratación del establecimiento de un plazo o condición que fije la época para la

celebración del contrato prometido, toda vez que el vínculo consensual no tendría validez, ante la omisión de este requisito." (Sentencia del 5 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario El Faro, S.A. vs. Maximino Mejía) R.J. Octubre de 2000, Pág. 2000.

**ART. 1221. Efecto del Contrato de Compraventa.** *El contrato de promesa de compraventa tiene como efecto el surgimiento de derechos personales entre los contratantes y no produce derechos reales del promitente comprador con respecto al objeto del contrato.*

"El contrato de promesa no puede considerarse como si fuera el mismo contrato que se ha prometido, en otras palabras, son contratos distintos. Se trata de obligarse a celebrar otro contrato sujeto a determinadas condiciones. Esta obligación, tratándose de la promesa de compraventa o la promesa de comprar o la promesa de vender, constituye una obligación de hacer, esto es, de realizar el contrato de la compraventa o de la venta o de la compra. No hay ninguna obligación de dar en la promesa.

El Profesor Dulio Arroyo Camacho, al referirse a la promesa de compraventa en los comentarios que hace a la sentencia del 14 de agosto de 1975, dictada por esta Corte Suprema de Justicia, expresa textualmente lo siguiente: "...A este respecto debemos indicar que, por regla general, en nuestra legislación los contratos son meramente obligatorios u obligacionales, es decir, que una vez perfectos de ellos solo emanan para las partes contratantes meros derechos personales, obligacionales, y no derechos reales. Así lo demuestran los artículos 980, 1214, 1290, 1295, etc. del C. Civil. Y a esta regla general responde, en principio, también el contrato de promesa, según resulta de los artículos 1221, incisos 1º. y 2º., 86, 87 y 1553. Este último de manera expresa así lo indica. Lo anterior significa que el favorecido con la promesa no tiene un derecho real sobre el bien objeto del contrato, y que el promitente conserva su propiedad, a pesar de la promesa, y sus facultades dispositivas, de manera que nada impide que pueda enajenarlo o gravarlo a un tercero. Por ello, en principio, la parte favorecida con la promesa solo tiene una acción personal para exigir del promitente el cumplimiento de la promesa, como expresamente lo establecen los artículos 1221, en su inciso 1º y 1553; y si se ha estipulado un pacto comisorio, o si la promesa es bilateral, podrá optar por la resolución del contrato, con las indemnizaciones de daños y perjuicios e intereses en ambos casos (v. Art. 1009, 1274, 1275, etc.)...". ESTUDIOS JURÍDICOS - TOMO II, 1977, Pág. 64." (Sentencia de 21 de octubre de 1994, dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dentro del Proceso Ordinario que Sara E. de González le sigue a Esther Urieta de Real y Otro). Revista Juris, Año 3, Nº 20, Pág. 111, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de octubre de 1994, Pág. 208.

**ART. 1221. Interpretación en base a la costumbre.** *La interpretación en base a la costumbre sirve para aclarar conceptos o suplir omisiones de cláusulas que de ordinario se pactan.*

"No considera la Sala que el uso y la costumbre tienen fuerza para complementar la inexistencia de uno de los requisitos básicos del contrato que en forma expresa exige la ley.

La Corte, en sentencia de 4 de junio de 1992 dispuso lo siguiente:

"...la Corte considera que este acuerdo entre partes debe declararse nulo, en vista de que se ha podido determinar que el contrato analizado carece del segundo requisito especial que, según nuestra legislación, debe contener todo contrato de promesa de compraventa para que surja a la vida jurídica. En efecto, de la lectura de las estipulaciones contractuales transcritas, no es posible obtener el dato que permita determinar el plazo, la condición, o cualquier otro elemento que fije la época en la cual se celebrará el contrato prometido.

La omisión mencionada con anterioridad involucra un vicio insubsanable, ya que en la promesa de compraventa, la estipulación de un plazo o de una condición que permita fijar la época para la celebración del contrato prometido, es un requisito de la esencia del contrato." (Sentencia de 21 de agosto de 1992. Sala Primera; Proceso Ordinario; Inversiones Jacqueline, S.A. vs. Julián Peñalver Saiz de Carlos y Otro). Revista Juris, Año 2, Nº 16, Pág. 94, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de agosto de 1992, Pág. 39.

**ART. 1227. Venta de inmueble ajeno.** *Adolece de nulidad absoluta y ocasiona la nulidad de los actos posteriores.*

"Al revisar la Resolución recurrida en Casación, la Sala advierte que contrario a lo alegado por la parte recurrente, el Tribunal Superior no consideró nulos los actos y contratos atacados por la parte actora en virtud de lo dispuesto en el artículo 1141 del Código Civil. La conclusión del Tribunal Superior en cuanto a la nulidad de dichos actos y contratos se fundamentó en lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil.

Así, en la parte pertinente del fallo impugnado, el Tribunal de la segunda instancia manifestó:

"Si bien es cierto, el contrato de compra venta de las fincas 3873 y 3876 efectuada por Gamaliel Pinto a favor de Pinto Arauz, S.A. tal como afirma el recurrente cumplió con los requisitos de forma para su celebración, debe

indicarse que estos actos son nulos de conformidad con el artículo 1227 del Código Civil, puesto que el vendedor no podía considerársele propietario de los bienes inmuebles."

Lo así deducido por el Tribunal Superior es cónsono con la realidad que aflora del expediente pues, de las constancias en autos, la Sala puede verificar que mediante Sentencia No. 2 de 27 de enero de 2000 (f. 36), proferida por el Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Circuito Judicial de Chiriquí, la cual fue confirmada mediante Resolución de 30 de julio de 2000 (f. 41), proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, se declaró nula la Escritura Pública No. 6625 de 20 de agosto de 1997 de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, así como el Contrato de Compraventa celebrado entre Aurora Martínez Correa de Pinto y GAMALIEL PINTO sobre las fincas No. 3873 y 3876 contenido en dicha escritura.

La nulidad descrita determina la nulidad absoluta de todos y cada uno de los contratos posteriores que recaen sobre los inmuebles en cuestión, nulidad que se da de manera concatenada, afectando a todos los involucrados en la cadena de actos de disposición del dominio de dichos bienes.

En ese sentido tenemos que al no ser GAMALIEL PINTO propietario de las fincas No. 3873 y 3876 (la venta en su favor fue declarada nula), la venta por él celebrada en favor de PINTO ARAUZ, S.A. es nula, según se establece en el segundo inciso del artículo 1227 del Código Civil.

Asimismo, al no ser propietaria PINTO ARAUZ, S.A. de las fincas No. 3873 y 3876 (pues la venta celebrada en su favor adolece de nulidad), la hipoteca constituida por ella a favor de ALEXI CANO GONZÁLEZ carece de uno de los requisitos esenciales al contrato de hipoteca, según dispone el artículo 1548 del Código Civil que a la letra dice:

"Son requisitos esenciales a los contratos de prenda e hipoteca:

...

2. que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca;

..."

Vemos así que en los contratos celebrados entre los demandados no concurren, como afirma su apoderado judicial en el presente Recurso de Casación, todos los requisitos esenciales para su validez, por lo que, aun cuando los mismos cumplan los requisitos de forma, ello no es suficiente para reconocerles validez." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 10 de agosto de 2011. Pinto Araúz, S.A. recurre en casación en proceso ordinario que le sigue a Bolívar Pinto Correa y otros). R.J. de agosto de 2011, pág. 123.

**ART. 1227. Venta de cosa ajena.** *Adolece de nulidad el acto de venta de un bien inmueble realizado por uno de los copropietarios sobre la totalidad del bien.*

"Lo anterior es especialmente inmediato en los casos en que el propietario de todo inmueble es único y la venta se celebra por persona distinta de él y sin su mandato o autorización, o en los supuestos en que siendo varios los dueños la venta se ha realizado sin que siendo varios los dueños la venta se ha realizado sin que ninguno de ellos hubiera tenido participación alguna en ella.

Sin embargo, y he aquí el problema planteado por el recurrente, si aparece que uno de los titulares ha celebrado una venta por la totalidad del bien y no solo por aquella parte de la cual puede disponer, o sea, por la parte que le pertenece, se debe reconocer como válido el contrato en lo que respecta a esa parte, máxime si la intención real de las partes tuvo como objeto esa parte y no la totalidad.

El argumento presenta así una faceta objetiva, caracterizada porque el Derecho actuaría para mantener los efectos del contrato en lo que hubiera sido válido, y una faceta subjetiva, en la que, adicionalmente, el Derecho favorecería esa solución al ser lo que las partes quisieron en verdad. Ambas facetas se conjugan sobre todo porque es en las reglas de interpretación del contrato donde el Código Civil recoge más claramente el enunciado principio de conservación, y lo hace sin echar por tierra el principio de supremacía de la Ley por el que –valga decirlo– la autonomía de la voluntad está limitada. ...

...A juicio de este Tribunal, semejante reconocimiento vale tanto como obviar la intención manifiesta en la Escritura Pública N° 19010, y en condiciones contrarias al invocado principio de conservación, porque éste se erige sobre la base de que, sin perjuicio de la falta de claridad del clausulado contractual, es posible establecer los efectos queridos por las partes y hay que reconocerlos siempre que ellos encajen en los límites de la libertad de contratación, a saber, la propia Ley, la moral y el orden público.

Finalmente, en cuanto al error de cuenta que el párrafo tercero del artículo 1117 del Código Civil, permite corregir, es inatendible en el supuesto que nos ocupa, no solo por el indicio que pesa contra la vendedora por su falta de comparecencia al proceso sino también porque al ser la propiedad inmobiliaria un dato accesible al conocimiento público –porque el Registro Público da fe de él– es increíble que el comprador se haya visto engañado o inducido a error.

En síntesis, tal error es inexistente y, nuevamente, está referido a lo posible no a lo que los señores contratantes MARÍA GUTIÉRREZ DE MELUK y RUBÉN VALDEZ PITTÍ efectivamente contrataron: éstos celebraron la venta por la totalidad de la finca; la vendedoras solo podía vender su cuota parte, pero este no fue objeto sobre el cual las partes acordaron." (Proceso ordinario: Aldo Antonio Gutiérrez contra Rubén Valdés Pittí, Leonidas Gutiérrez de Meluk y Claudio Lacayo (Notario Público Tercero). Primer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de 15 de septiembre de 2003).

**ART. 1227. Cosa ajena.** *En nuestro derecho positivo no está prohibido el arrendamiento de cosa inmueble ajena.*

"La Corte considera que las disposiciones legales citadas rigen para el contrato de compraventa de inmuebles; pero no para los contratos de arrendamiento. El arrendador no necesita ser propietario de los bienes arrendados. Su obligación se cumple entregando al arrendatario la cosa arrendada, para que la utilice conforme sea el uso corriente o en la forma en que las partes contratantes lo estipulen.

El artículo 1227 del Código Civil se refiere al contrato de compraventa de inmuebles cuando expresa que es nulo si el inmueble pertenece al vendedor. No se trata de un principio general de derecho que la legislación positiva haya considerado expresa y específicamente en un caso especial, el de compraventa, y que por ser principio general, se pueda aplicar a otros casos, como el de arrendamiento. El artículo 1227 del Código Civil, en lo pertinente, regula en forma particular y especial el punto. En Colombia, tan cerca de nosotros en la tradición jurídica, la venta de cosa ajena vale. Lo mismo en España." (Sentencia de 14 de julio de 1995. Sala Primera; Proceso Sumario; Banco Nacional de Panamá vs. Eugene McGrath Renault). Revista Juris, Año 4, Tomo I, Vol. 7, Pág. 54, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de julio de 1995, Pág. 170.

**ART. 1227. Venta de cosa ajena.** *En el caso de venta de cosa mueble ajena, aunque no existe un precepto que de manera expresa autorice la ratificación de dicha venta por parte del dueño, la misma procede conforme a las reglas generales que establecen el 1106 y 1634.*

"La disposición legal arriba transcrita ha sido objeto de comentario por el connotado jurista Nacional y Ex-decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Dr. DULIO ARROYO CAMACHO, quien para una mejor comprensión del contenido de la misma hace una distinción entre los efectos que produce la venta de cosa ajena mueble entre las partes contratantes, de los efectos que produce en relación al dueño de la cosa vendida. En ese sentido, el Dr. ARROYO acota: "A. efectos entre las partes. Entre ellas tal venta es válida, naturalmente, siempre que concurren los requisitos legales. Así el comprador podría alegar su nulidad si ha habido dolo de parte del vendedor, violencia o error, conforme a las reglas generales. Lo que no puede solicitar es la nulidad de dicha venta alegando que el vendedor no era dueño. B. Efectos con respecto al dueño de la cosa vendida. Hemos visto que si bien la venta de cosa ajena mueble es válida, ello es sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por el lapso del tiempo (Art. 1227). O sea, que en este caso la sanción civil que establece la ley es que dicha venta le es inoponible (res inter alios acta) al dueño del bien, el cual puede asumir tres actitudes: a) reivindicarlo, conforme los arts. 450, 582, 583, 591, 1227, etc. de C.C.; b) permanecer inactivo, en cuyo caso el comprador podrá adquirir su dominio por usucapión; c) ratificar la venta". ARROYO CAMACHO, DULIO, Contratos Civiles, Tomo I, 1974, Págs. 161-164)." (Sentencia de 3 de agosto de 1992. Primer Tribunal Superior de Justicia; Proceso Ejecutivo; Gertrudis Aizpu Tuñón vs. Guillermo Pérez). Revista Juris, Año 2, N° 15, Pág. 159, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1227 Num. 3. Limitaciones del mandato.** *Se establece la consecuencia con respecto a un Acto, dado que el Mandatario infringió una prohibición legal aplicable expresamente a su gestión.*

"De igual manera, observa esta Corporación que la adquirente de los aludidos derechos hereditarios, FUNDACIÓN GREEN SEASON, fue constituida a través de la Escritura Pública No. 1512 de 18 de octubre de 2004, expedida por la Notaría Tercera del Circuito de Chiriquí (fs. 12-19), la que según señala el documento fue fundada por KARINA DEL CARMEN WING DE DO, quien la preside, nombra los miembros del Consejo de la Fundación (órgano supremo), y es su beneficiaria.

Ahora bien, el referido numeral 3 del artículo 1229 del Código Civil, dispone que los mandatarios no podrán adquirir por compra (subasta pública o judicial), por sí o a través de intermediario, los bienes cuya administración o enajenación le han sido confiados; se trata de una limitación impuesta expresamente a quienes se encargan de decidir cuál será el destino de determinado patrimonio, cuyo objetivo es evitar que el mandatario pueda obtener un beneficio personal o aprovechar ciertas ventajas, en detrimento de la confianza depositada en él por el mandante, o respecto a otros posibles adquirentes.

Vemos, entonces, que en el caso que ocupa la atención de la Sala existe una Mandataria, quien preside y es beneficiaria de una Fundación, a la que, en uso de la facultad otorgada en el poder de administración, le vendió derechos hereditarios que pertenecían al Mandante. La situación planteada, en opinión de esta Corporación, se ajusta claramente a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1229 lex cit.

Con base en lo anterior, deviene imperativo determinar si el convenio de compra está viciado de nulidad absoluta o relativa, a lo que esta Corporación debe indicar que el contrato que ampara la adquisición de los derechos hereditarios que correspondían a CHARLES WING URRIOLO (Q.E.P.D.), por la FUNDACIÓN GREEN SEASON, está viciado de nulidad absoluta por carecer de causa lícita, toda vez que el fin de la compraventa realizada es que los bienes que conforman el caudal hereditario de Magdalena Urriola de Wing (Q.E.P.D.), pertenezcan a la fundación cuya beneficiaria es la Mandataria, lo que implica que KARINA DEL CARMEN WING DE DO, en contravención a lo normado en el artículo 1229 numeral 3 del Código Civil, adquirió por compra bienes de cuya administración fue encargada.

En otras palabras, como quiera que la causa de la obligación contractual, específicamente del convenio suscrito para obtener los derechos hereditarios del Mandante, es la adquisición por compra de la Mandataria a través de la FUNDACIÓN GREEN SEASON, encontrándose dicha gestión prohibida expresamente en nuestra legislación, se constituye en causa ilícita, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1126 lex cit.

Al ser ilícita la causa de la aludida obligación contractual, no produce efecto alguno, por lo que se reputa inexistente y, al faltar uno de los requisitos esenciales para la existencia y validez de los contratos, en acatamiento a lo normado en el artículo 1141 del mismo texto legal, el acuerdo resulta nulo de nulidad absoluta.

Confrontadas las normas citadas, con los cargos que el recurrente endilga a la sentencia de segunda instancia y la motivación del Tribunal Superior, la Sala considera que los artículos 1141, 1143 y 1229 numeral 3 del Código Civil, no han sido aplicados indebidamente, razón por la cual, se desestiman las imputaciones y se procede al examen de la siguiente causal." (Sentencia de la Sala Primera de 17 de julio de 2013. Fundación Green Season y Karina del Carmen Green recurren en casación en proceso ordinario que les sigue Rosa E. Castillo en representación de sus menores hijos). R.J. de Julio de 2013, pág. 199.

**ART. 1231. La tradición en el contrato de compraventa.** *La tradición del bien inmueble es una de las obligaciones fundamentales del vendedor; su omisión en cumplir dicha obligación puede producir la resolución del contrato.*

"Luego de consultar la realidad que aflora de autos, en opinión de este Tribunal Colegiado, resulta irrefutable el criterio jurídico que dio pie al Juez de la primera instancia para declarar la resolución del contrato de compraventa celebrado entre **BOLIVIA DEL CARMEN POVEA MENDOZA** y **VLADIMIR ALEJANDRO HAZERA LÓPEZ** y **FRANGIPANI REAL ESTATE INC.** mediante Escritura Pública N° 7984 de 22 de julio de 1993 de la Notaría Tercera del Circuito de Panamá.

Lo anterior es así, pues, si bien no existe en nuestro Código Civil ningún precepto que imponga al vendedor, de una manera expresa y clara, la obligación de proporcionarle al comprador la propiedad de la cosa vendida (ya que dicho código en diversas disposiciones, por ejemplo los artículos 1215 y 1231 establece que el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida al comprador, y en otras dice que debe ponerla en **poder y posesión** de éste –artículos 1232 y 1244) la jurisprudencia y la doctrina han establecido en forma reiterada que **el vendedor está obligado a transmitir la propiedad al comprador**, y que la compraventa es un contrato traslativo de dominio.

Ahora bien, debemos recordar que en nuestro Derecho (donde seguimos la teoría romana del título y el modo) el solo contrato no transfiere el dominio, se requiere que tenga lugar un **modo de adquirir**, en este caso la **tradición**, para que dicho traspaso opere. En el caso particular de los bienes inmuebles, a tenor de nuestra legislación vigente (véase párrafo segundo del artículo 1232 del Código Civil y numeral 1° del artículo 1753 del mismo cuerpo de leyes), existe una sola manera de efectuarlo: mediante la inscripción de la respectiva escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Ha de aclararse sobre el particular, que en Panamá la inscripción en el Registro Público no es solemnidad del contrato de compraventa de inmuebles. La solemnidad que exige la ley sustantiva para que el contrato se perfeccione consiste en que el mismo conste por escritura pública (véase artículo 1220 del Código Civil en relación con el ordinal 1° del artículo 1131 del mismo cuerpo legal), de allí que hecha la venta por escritura pública, y si reúne los requisitos que exige la ley, ésta se perfecciona y produce plenos efectos entre las partes contratantes, que no son otra cosa que los derechos y obligaciones que surgen entre ellas, entre los cuales se encuentra, precisamente, la obligación que la ley impone al **vendedor de entregarle** la cosa vendida al comprador, entrega que, como se explicó en párrafos precedentes, constituye **traspaso de la propiedad**, la

cual, según únicamente mediante la **inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la respectiva escritura de venta.**

Teniendo ello claro, si bien el comprador es y debe ser el principal interesado de que la escritura de venta se inscriba (ya que mientras ello no ocurra, pese a haber pagado el precio, no adquiere el dominio ni frente al vendedor ni frente a terceros, además de que corre el peligro de que otra persona se convierta en dueña del mismo bien que a él se le ha dado en venta), al Tribunal no le queda duda alguna de que es al **vendedor** a quien legalmente le corresponde y está obligado a que la inscripción se realice, para dar en esta forma cumplimiento a su obligación de entregar." (Sentencia del Primer Tribunal Superior de Justicia de 17 de marzo de 2003. Proceso Ordinario propuesto por Bolivia del CARMEN Povea y Vladimir Hazera López vs. Frangipani Real State Inc. y otros).

**ART. 1231. Vicio oculto.** *No constituyen vicios ocultos aquellos desperfectos del bien objeto del contrato que aun cuando no van visibles a simple vista, hayan sido advertidos al comprador por un colaborador, que es un conocedor en la materia.*

"Los juristas han venido sosteniendo que la obligación de entregar y de sanear no son idénticas ni por su finalidad ni por sus efectos, al punto que se ha expresado que la obligación de entrega tiene relación con la del pago del precio y su incumplimiento al no entregar la cosa produce que el contrato se frustre para el comprador y, como consecuencia, le otorga la acción resolutoria (artículo 1009 del Código Civil). Contraria es la obligación de saneamiento, es decir cuando se prive al comprador del bien por tener un tercero mejor derecho que el vendedor o cuando deba responderse por tener el bien defectos o vicios ocultos. En este último caso el saneamiento puede desaparecer si las partes así lo acuerdan y, lo que es más, puede terminar con un acuerdo de disminución del precio. En cita que hace GABRIEL GARCÍA CANTERO de BADENES nos dice "La garantía viene en cierto modo a prolongar la obligación de entrega y la presupone; pero no es una garantía del hecho de la entrega, sino una obligación posterior a esta. La falta de entrega no origina propiamente una evicción, sino un incumplimiento que da lugar al juego normal de la responsabilidad por incumplimiento contractual". De aquí que el asunto tiene mayor relevancia si tomamos en cuenta que la obligación de la entrega no quedaría cumplida si el comprador fuere privado de la cosa por quien demuestre tener más derecho sobre ella que el vendedor. No se trata que se entregó una cosa por otra ni tampoco que no existiere la calidad que se esperaba que tuviere el bien objeto del contrato de compraventa. En estos casos podría hablarse que se incumplió el contrato." (Sentencia de 14 de enero de 1994. Sala Primera; Proceso Ordinario; Rodolfo Moreno vs. Robert Warren Morse). Revista Juris, Año 3, N° 1, Pág. 100, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de enero de 1994, Pág. 128.

**ART. 1245. Saneamiento por evicción.** *Los traslapes de finca pueden considerarse vicios ocultos que hagan surgir la obligación del vendedor del saneamiento por evicción.*

"Al ignorar la Sentencia del Ad-quem el contenido vertido en los respectivos Informes especializados de los Peritos y las demás pruebas documentales, se desconoció el mandato establecido en el artículo 1245 del Código Civil, en cuanto a que los innumerables traslapes que afectaron la superficie de las fincas objeto de la Compraventa, *que fueron determinados jurisdiccionalmente en el Proceso de Deslinde y amojonamiento realizado*, constituyen elementos probatorios suficientes, por lo que la decisión debió acatar dicha norma, en cuanto dispone que "*tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada*" y que, *por lo tanto, existiendo dichos vicios ocultos el saneamiento por evicción debió ser reconocido.*

Como los referidos traslapes fueron del conocimiento de la empresa demandada y además, se comprobaron también con el resultado del Deslinde practicado, lo que procede es aplicar el artículo 1195 del Código Judicial, para que convertida la Sala en Tribunal de instancia se proceda a CASAR la Sentencia impugnada en el Recurso de Casación promovido por *MEGA FOREST INVESTMENT, INC.*

Así debe resolverse, ante la existencia de los vicios ocultos debidamente comprobados, que han permitido, de acuerdo a los Informes de los Peritos respectivos, detectar la existencia de una merma de *TREINTA Y TRES HECTÁREAS CON CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (33 Has+4663,50 M2)*, diferencia importante de hectáreas en la superficie de las fincas objeto de la compraventa, lo cual debe considerarse en la decisión, por razón de la obligación de sanear que resulta pertinente, puesto que el *ASENTAMIENTO CAMPESINO 11 DE OCTUBRE* no cumplió con su obligación de desalojar a los intrusos que afectaban con su presencia los terrenos adquiridos por *MEGA FOREST INVESTMENT, INC.*

Finalmente, concluye esta Colegiatura, que al ignorar el Ad quem importantes cláusulas del Contrato contenido en la Escritura Pública No.822 de 12 de septiembre de 2001, de la Notaría Primera del Circuito de Coclé, en

especial, las cláusulas *SEGUNDA, CUARTA Y QUINTA* y teniendo en cuenta que el Asentamiento demandado había convenido en la transacción de venta fijando un precio o valor por hectárea previamente determinado, es obvio que ante la merma reconocida y teniendo en cuenta que la superficie de dichos bienes inmuebles se ha visto afectada a causa de los traslapes detectados por los Peritos que intervinieron en la inspección judicial respectiva, la obligación de saneamiento resulta incontrovertible, con fundamento en lo que dispone el Artículo 1245 del Código Civil". (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 7 de febrero de 2014. Mega Forest Investment Inc. recurre en casación en el proceso ordinario que le sigue a Asentamiento Campesino 11 de Octubre (Las Guabas).

**ART. 1227. Saneamiento por evicción.** *Para que se produzca el saneamiento en caso de evicción es necesario que el comprador haya sufrido la pérdida de la cosa vendida, privación de la misma por sentencia ejecutoriada producida por hechos anteriores a la venta.*

La evicción constituye un hecho jurídico que, de producirse, le confiere al comprador el derecho a exigir del vendedor el saneamiento, siempre que el comprador haya sufrido, como perjuicio, la pérdida de la cosa vendida, privación ésta que ha debido ser consecuencia de una sentencia ejecutoriada, siempre que la pérdida se haya debido por hechos anteriores a la venta.

El saneamiento por evicción, consiste, pues, en el derecho del comprador (salvo que haya renunciado la citada garantía, que no es el caso) a obtener del vendedor la restitución del precio, frutos, intereses, los gastos del contrato y las costas del proceso en que se haga efectiva la garantía contra el comprador. Esta garantía presupone, como ya se ha dicho, que la pérdida se produce como consecuencia de un proceso, fundado en hechos anteriores a la venta, y que la privación de la propiedad del bien vendido se haya producido como consecuencia de una sentencia ejecutoriada (véase Art. 1245 del Código Civil). Es evidente que si bien, el bien vendido fue entregado por el Ministerio Público a las autoridades costarricenses, (véase foja 183), el proceso penal no se encuentra finalizado.

Como es sabido, en virtud del contrato de compra-venta, el vendedor le garantiza al comprador la existencia, entre otras, del goce pacífico y tenencia legal del bien vendido, y cuando la misma se frustra, se otorga al comprador una garantía, la de obtener la indemnización por razón de la pérdida del bien vendido, sustrayéndosele al comprador de la legítima tenencia y goce pacífico. Dicha garantía viene regulada en el Artículo 1245 y es una de las garantías que el ordenamiento jurídico le concede al comprador, enunciadas por el Artículo 1244, que son el saneamiento por vicios ocultos o por evicción. Es a esta última modalidad en la que el recurrente percibe una violación de la ley sustantiva por parte de la sentencia. (Sentencia de 21 de julio de 1998, Sala Primera; Proceso Ordinario declarativo, Rafael Ponce –vs- Jorge Ceballos y Sany Morales Fuentes). Revista Juris, Año 7, Tomo I, Vol. 7, Pág. 50, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de julio de 1998.

**ART. 1254. Requisitos de la acción Redhibitoria.** *Para que prospere la acción redhibitoria son necesarios los siguientes requisitos: que el vicio haya sido ignorado por el comprador; que el mismo sea grave y que haya existido en el tiempo en que se celebró la venta.*

"Al releerse el artículo 1254 del Código Civil, transcrito anteriormente nos encontramos que se refiere a la situación producida cuando la cosa no se puede destinar al fin para el cual se le adquirió o, como se lee seguidamente, cuando no se puede obtener toda la utilidad que se esperaba de ella. Algunos autores, en el caso primero, en donde la cosa resulta inútil, hablan de que se está en presencia verdaderamente de los llamados vicios redhibitorios. En el otro caso, en donde se disminuye su utilidad por debajo de lo normal, se permite pedir una rebaja al precio de la venta, el cual debe ser proporcional. En los Comentarios al Código Civil dirigido por MANUEL ALBALADEJO, tomo XIX, página 338, se lee:

"...La inutilidad absoluta se da cuando los defectos la hacen impropia para el uso a que se la destina; no se exige que sea inútil para todo uso a que pueda destinarse, sino a aquel a que se la destina. Hay, aquí sin duda un matiz subjetivo, que destaca algún autor pero no puede menos de exigirse una objetivación de tal uso, sea por su explícita mención en las cláusulas contractuales, sea por responder al uso normal de la cosa. En cuanto a la pérdida de utilidad de la cosa comprada ha de ser de alguna consideración, pues, dicen SCAEVOLABONET, por diferencias de escasa entidad, no tendrá lugar el saneamiento; el Código utiliza una expresión que se presta a confusión con el caso de error al decir que de haberlos conocido (los defectos) el comprador, no lo habría adquirido o habría dado menos precio por ello, y así lo explican aquellos autores que fundan en aquél esta responsabilidad ex lege; por mi parte, habiéndome pronunciado anteriormente sobre el autónomo fundamento de esta acción por vicios redhibitorios y su autonomía respecto al error, solo he de añadir que la mencionada expresión legal ha de interpretarse referida a vicios importantes y graves, según se desprenda, no de un mero juicio subjetivo del comprador, sino deducido objetivamente según las circunstancias del caso". (Sentencia de

14 de enero de 1994. Sala Primera; Proceso Ordinario; Rodolfo Moreno vs. Robert Warren Morse). Revista Juris, Año 3, N° 1, Pág. 100, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de enero de 1994, Pág. 128.

**ART. 1254. Vicio oculto.** *No constituyen vicios ocultos aquellos desperfectos del bien objeto del contrato que aun cuando no son visibles a simple vista, hayan sido advertidos al comprador por un colaborador, que es un conocedor en la materia.*

En relación a los daños que, indubitablemente, presenta el vehículo propiedad de la demandante, esta Superioridad, de las pruebas que constan en autos, no puede determinar que los mismos existían al momento en que se celebró la venta; Primero, porque el propio demandante reconoce que el día en que recibió el vehículo, lo trasladó a un taller en Chorrera para que Fernando López procediera a cambiarle el disco del "clutch" de pastilla que tenía de fábrica, por uno de felpa el cual se instaló doble, a su vez se le reemplazó el plato de presión por uno nuevo; y segundo, porque a pesar de que la parte actora establece que tal reparación se originó producto de la autorización de la empresa demandada, es decir, Cardoze y Lindo, S.A. aquella no ha acreditado en el proceso dicha situación.

Nótese, que como resultado de la diligencia de acción exhibitoria realizada a la compañía demandada, los peritos de la parte actora sostienen en su informe que los trabajos realizados por el señor Fernando López, indicados en la nota de foja 10 del proceso, presentados por la demandante, no constan en los registros de sus libros, es decir, que no se exhibió ningún documento sobre esas reparaciones, cabe señalar que en esta diligencia se encontraba presente el procurador judicial de la parte actora, el Juez, el Secretario, por consiguiente la afirmación de los peritos en cuanto a que no les fue mostrada toda la documentación está de más.

En otra dirección, esta Superioridad no logra entender cómo si un vehículo cuyo costo ha sido de B/.52,290.00, el cual contaba con una garantía vigente, hubiese tenido que ser reparado por personas ajenas a la empresa vendedora, verbigracia, Aristides Ramos Estrada, conductor del bus en discordia, quien reconoce haber ajustado los frenos sin ser mecánico (ver fs. 53 a 57) y que el tantas veces mencionado, Fernando López, hiciera transformaciones al vehículo sin autorización de la empresa vendedora.

Vale destacar, que en la garantía que dicho sea de paso forma parte integral del contrato (ver fs. 146 a 149), se estableció de forma expresa que la empresa vendedora no era responsable por las faltas resultantes, entre otras, de:

- a) cualquier uso o instalación que, a juicio de caterpillar, sea impropia, y
- b) abuso, negligencia y/o reparación indebida, es decir, que de ocurrir lo indicado se suprimen las consecuencias legales del saneamiento por vicios.

Producto de las modificaciones realizadas al vehículo objeto del contrato de compra venta, por personas y en talleres distintos a los de la empresa demandada, a esta Superioridad le resulta imposible determinar sin un dictamen pericial previo a cualquier reparación, si los vicios eran de fábrica o si los mismos son el producto de reparaciones hechas sin el consentimiento, expreso, de la vendedora." (Sentencia de 27 de mayo de 1997. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; María L. de Corbillón –vs- Cardoze y Lindo, S.A.). Revista Juris, Año 6, Tomo I, Vol. 5, Pág. 106, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1255. Vicio oculto.** *El gravamen por servicio de distribución de agua potable no constituye vicio oculto.*

"Esta obligación del vendedor, correlativa a la entrega de la cosa y que se denomina saneamiento, lo convierte en garante del daño que a la sazón puede sufrir el comprador, ya que por vicio de la cosa comprada o porque es turbado en la posesión de ella por causas anteriores a la compraventa. La correlación obligatoria del vendedor consiste en la pretensión personal del demandante y gozar pacíficamente de la cosa vendida. Es personal porque se origina en un contrato que protege derechos personales nacidos de una obligación del vendedor a favor del comprador. Tiene esta naturaleza porque a pesar de que tiene de por medio un derecho real por excelencia como es el de propiedad, la pretensión del demandante no se está haciendo valer adversus omnes sino tan solo contra una persona en sentido estricto y no obstante, como se dijo, que el derecho del propietario vale erga omnes o sea, frente a todo el mundo.

Pero para que el demandante pueda hacer valer esta pretensión que se traduce en la acción redhibitoria contenida en el artículo 1255 del Código Civil, debe conjugar unas condiciones que se explican en la siguiente jurisprudencia: ACCIÓN REDHIBITORIA: Vicio redhibitorio. Requisitos para que prospere la acción. Artículos 1254, 1254-A y 1255 del Código Civil. "Primero: Que haya sido ignorado por el comprador; "Segundo: Que el vicio sea grave, o sea de tal magnitud que hace impropia la cosa vendida para el uso a que se le destine; y, "Tercero: Que el vicio existe al tiempo en que se celebró la venta." (Sentencia de 19 de noviembre de 1990.

Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Eneira Castillo de Burich vs. Henry Mitchell). Revista Juris, Año 1, Nº 9, Pág. 687, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1260. Término de Prescripción.** *El término para el ejercicio de estas acciones parte desde el momento de la entrega de la cosa vendida y tiene que ser así porque es desde ese momento en que el comprador puede conocer de los vicios o defectos ocultos y poder ejercer el derecho de reclamo respectivo.*

"Luego entonces resulta bien empleada la disposición legal que se señala en esta causal como aplicada indebidamente. El artículo pertinente es el 1260 del Código Civil que establece que las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán al cabo de un año contado desde la entrega de la cosa vendida. Obsérvese que el artículo hace referencia "a las acciones" del artículo 1255 que son las acciones redhibitorias y la quanti minoris conocida también como estimatoria.

La sentencia en alzada expresa correctamente que esta disposición se refiere a las acciones que se derivan de la existencia de los vicios ocultos y el derecho que tiene el vendedor de sanear la cosa vendida y responder por la evicción". Y concluye en otro aparte diciendo que: "En otras palabras, la acción instaurada por los demandantes contra las empresas vendedoras de bienes inmobiliarios emana de una obligación que nació de un convenio o contrato". (Sentencia de 21 de julio de 1986. Sala Primera; Proceso Ordinario; Daniel Sefair y otros vs. Villa de las Fuentes, S.A., Diez y Diez, S.A. y otros). R.J. de julio de 1986, Pág. 22.

**ART. 1275. Pacto Comisorio Calificado.** *Para que proceda la resolución del contrato de pleno derecho o de manera inmediata, es necesario que las partes así lo hayan estipulado.*

"Para decidir sobre la viabilidad de los cargos expuestos, debe considerar la Sala si en efecto al contrato de compraventa celebrado entre demandantes y demandada en atención a sus condiciones y estipulaciones, le era aplicable o no el artículo 1275 del Código Civil.

Para ello, se ha de considerar en primer lugar, que la demandante solicitó la resolución del contrato con fundamento en el incumplimiento del pago del precio por parte de la demandada.

Al analizar el clausulado del contrato de venta constituido en la Escritura Pública Nº 10.079 de 27 de septiembre de 1990 y que corre de fojas 21 a 22 del expediente, la Sala no advierte que de manera expresa las partes hayan acordado un pacto comisorio calificado como bien lo indica la sentencia impugnada al analizar la "norma aplicada en la presente controversia" (fs. 784-786), llegándose a la conclusión, que compartimos, de que la norma aplicable a este proceso es el artículo 1009 del Código Civil, que regula la condición resolutoria tácita que por disposición legal se entiende implícita en toda obligación bilateral o recíproca, incluyendo los contratos de compraventa de bienes inmuebles, salvo que en ellos se pacte de manera expresa, la resolución del contrato de pleno derecho o ipso-facto, por incumplimiento de una de las partes, lo que constituye el denominado pacto comisorio calificado, regulado por el artículo 1275 del Código Civil. El contenido del enunciado artículo fue analizado en la sentencia recurrida, llegándose a la conclusión, que compartimos, de que este pacto no se dio en la relación contractual que nos ocupa, de donde habría que descartar la aplicación del referido artículo como lo pretende el actor.

Por otra parte, el pacto comisorio calificado como se le conoce en la doctrina y que nuestra legislación reconoce y regula en el artículo 1275 del Código Civil, le otorga la facultad a una de las partes para que, por falta de pago del precio, pueda resolver el contrato de pleno derecho, es decir, motu-proprio, ipso facto o utilizando cualquier otra terminología que indique la terminación del contrato de manera inmediata, indicación ésta que en ninguna forma existe en las cláusulas del contrato que nos ocupa ni en documento por separado.

Con respecto a esta terminología y su utilización, el renombrado autor ALESSANDRI RODRÍGUEZ, citado por el Dr. Dulio Arroyo, nos comenta lo siguiente al referirse al pacto comisorio calificado:

Pero antes de señalar sus efectos, debemos decir que no es necesario que se emplee la expresión "ipso facto". Pasaron los tiempos de las fórmulas sacramentales, y lo que hoy quiere la ley es que las partes empleen expresiones que consignent la misma idea. Así, ipso facto puede ser reemplazada por otra expresión sinónima que revele en ellas la intención de resolver el contrato "en el acto", que es lo que significa ipso facto. De manera que habrá pacto comisorio de la especie del que reglamenta el artículo 1879, cuando las partes empleen expresiones como "de pleno derecho", "ipso jure", "en el acto", etc.

Los tribunales han calificado pacto comisorio de esta especie algunos que llevaban estas expresiones: "el contrato se resolverá de pleno derecho", "se resolverá inmediatamente si el comprador no paga el precio en el tiempo convenido, etc."

Vemos, pues, que en opinión de este renombrado autor y de la jurisprudencia chilena, el término "inmediatamente" es sinónimo de ipso facto, de ipso jure, de pleno derecho, lo cual tiene que ser así ya que significa "en el acto". (DULIO ARROYO, Estudio Jurídica III, 1984, Pág. 196)

Es de destacar, como lo hace también la doctrina respecto al pacto comisorio calificado a que se refiere nuestra legislación en el artículo 1275 del Código Civil, que de acuerdo al referido artículo, el contrato de compraventa no puede ser resuelto aun cuando el pago del precio se realice después que ha transcurrido el término para realizarlo, siempre y cuando el comprador no haya sido requerido judicialmente y en el presente caso es obvio que ha sido requerido judicialmente y es evidente, pues no lo ha probado, que no pagó el precio antes de interponerse la demanda, ni podrá hacerlo ahora pues la norma no permite otorgársele nuevo término para ello, razón por la cual, si se aceptase la existencia de un pacto comisorio calificado, que no es el caso, tampoco le sería aplicable el artículo 1275, *ibidem*, por las razones que se dejan expuestas.

Lo anterior nos lleva a concluir, en consecuencia, que no se ha producido la violación directa por omisión del artículo 1275 del Código Civil ni tampoco el artículo 1271 del mismo Código que el recurrente estima violado por omisión, ya que la parte demandada no probó haber cumplido con su obligación de pago y era a ella al quien le incumbía aportar la prueba fehaciente e idónea de haber pagado el precio. Al no hacerlo quedó demostrado su incumplimiento, lo que produjo como lógica consecuencia jurídica la resolución del contrato por falta del pago del precio, lo que indica que el artículo 1271 fue aplicado, es decir, sí fue tomado en cuenta decretándose por ello la resolución solicitada, contrario a la opinión del recurrente." (Sentencia del 30 de junio de 1999, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Virginia Isabel González de Barreto y Frangipani Real Estate Inc. vs. Ricardo Barreto y Barreto y Asociados) R.J. junio de 1999, Pág. 268.

**ART. 1278. Cesión de Crédito.** *Quien pretende cobrar un crédito cedido, debe probar que es el cesionario.*

"Lo cuestionado mediante esta causal es la supuesta inexistencia de la prueba que acredite la titularidad del crédito (por la venta) de la fruta entregada a EBASA con anterioridad a la privatización de PALMA ACEITERA DEL BARÚ, de lo que colige el casacionista que quien tiene derecho a reclamar el pago es exclusivamente el Estado, porque era, al momento de la venta, el verdadero propietario de la fruta, puesto que no hay pruebas de que ese crédito hubiese sido transferido a las cooperativas que compraron la empresa.

Los párrafos del fallo citado reflejan que la obligación reconocida en la sentencia en favor de las demandantes se hace descansar en el contenido del contrato que éstas celebraron con el Gobierno Nacional en enero del año 1994 para adquirir la empresa PALMA ACEITERA DEL BARÚ. En ese sentido, tanto el Juez a quo como el Tribunal Superior en sus respectivas resoluciones, estimaron que con base en la documentación mencionada pesaba sobre la parte demandada la obligación de satisfacer el pago por la compraventa de la fruta que reclaman las demandantes.

Sobre este aspecto de la controversia la Sala está obligada a examinar el documento que le sirvió de sustento al fallo para arribar a la conclusión de que la titularidad del crédito que el Estado tenía a su favor, como resultado de las ventas de frutas que PALMA ACEITERA DEL BARÚ le hiciera a EBASA antes de la privatización de la plantación, o sea, hasta el 31 de diciembre de 1993, le fue efectivamente transferido a las cooperativas, condición necesaria para legitimar el cobro que en ese concepto están reclamado las demandantes.

Cuando se revisa detenidamente el resto del clausulado del contrato se puede verificar que en ninguna otra parte del mismo se hace referencia a que se le hubiese transferido a las cooperativas compradoras la titularidad de los créditos que la empresa PALMA ACEITERA DEL BARÚ tuviese con respecto a terceros. En esas circunstancias es preciso aceptar que el contrato celebrado entre las cooperativas y el Estado no constituye una prueba con capacidad de ameritar que las demandantes hubiesen adquirido el derecho que pretenden o que sean los legítimos acreedores de las cantidades de dinero que EBASA pudiese haber quedado adeudando al Estado hasta el 31 de diciembre de 1993, como producto de la adquisición de la fruta de corozo que esta última le compraba a la empresa estatal PALMA ACEITERA DEL BARÚ.

En esas condiciones, es opinión de la Sala que el cargo formulado en contra de la sentencia, basado en el error de hecho en cuanto a la existencia de la prueba, debe prosperar, razón por la cual cabe que el fallo sea casado." (Sentencia del 16 de octubre de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Cooperativa General Omar Torrijos Herrera y otros vs. Extractora del Barú, S.A.)

**ART. 1278. Anulación de cesión de crédito.** *Cuando el deudor de un crédito haya sido notificado debidamente de la cesión de su crédito, no puede posteriormente intentar anular dicha cesión.*

"La cesión de créditos se encuentra definida en nuestro medio con la inapreciable colaboración del Doctor Dulio ARROYO CAMACHO, en los siguientes términos: "El contrato en virtud del cual una persona, denominada cedente o vendedora, se obliga a transferir, o transfiere a otra, llamada cesionario o comprador, un crédito que le compete contra un tercero, a cambio de un precio cierto en dinero o signo que lo represente, que éste se obliga a pagarle" (ARROYO CAMACHO, Dulio. Contratos Civiles, Tomo I, Editorial Universidad, Panamá, 1974, Pág. 342).

A la definición anterior, el mismo autor agrega a líneas seguidas que en lo que a los elementos esenciales se refiere, el consentimiento del deudor de los créditos (el banco) no se hace necesario para determinar la validez de la cesión, sino más bien su aceptación. A este respecto la obra de DULIO ARROYO señala específicamente lo siguiente:

"Pero si bien no se requiere el consentimiento del deudor para el perfeccionamiento del contrato, es preciso que se cumpla un requisito para que la transferencia o tradición del crédito lo afecte, esto es, para que le sea oponible. Para ello es preciso que se le notifique la cesión, o que se requiera el consentimiento del deudor (Art. 1279 y 1084 del C.C.) Es más, como dice el artículo 1279, basta con que éste tenga conocimiento de la cesión, sin que se exija que sean las partes las que le informen o le notifiquen la misma. (ARROYO CAMACHO, Dulio. Op Cit., Pág. 351)". (Sentencia de 26 de septiembre de 1995. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Carlos y Jaime Garín Montero vs. Banco Exterior, S.A.). Revista Juris, Año 4, Vol. 9, Tomo I, Pág. 97, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1279. Caso de la cesión conocida.** *Debido a la redacción de la norma, se desprende que contrario sensu (en sentido contrario a lo establecido), si el deudor conoce de la cesión y aún hace el pago, deberá responder por ello.*

"Argumenta el casacionista que el artículo 1052 contiene el único caso en que el pago hecho al acreedor después de haberse ordenado judicialmente la retención, deja de ser válido. Pues bien, además de que la Sala considera, a diferencia de lo sostenido por el recurrente, que la aplicación de esta disposición no es atinente a los hechos ventilados en esta causa, es dable afirmar que existe otra norma del Código Civil sobre la que puede sustentarse y justificarse la resolución del Tribunal Superior que se cuestiona. Como lo apunta correctamente esa sentencia, de acuerdo con el artículo 1279 del Código Civil se liberará de responsabilidad el deudor cedido si, antes de tener conocimiento de la cesión. En efecto, si teniendo el deudor el conocimiento de la cesión que su acreedor haya hecho al cesionario, ha satisfecho a su acreedor haciéndole el pago de la obligación. En otras palabras, el deudor no está obligado a retener el pago a favor del cesionario si no tiene conocimiento de la cesión efectuada por su acreedor; pero deberá el deudor inhibirse de hacerle el pago a su acreedor si ha tenido conocimiento de dicha cesión. En efecto, si teniendo el deudor el conocimiento de la existencia de la cesión, procediera a efectuar el pago al acreedor cedente, no es admisible otra conclusión distinta a que ha obrado de mala fe y que ha hecho un mal pago. La cesión surtirá efecto para el deudor cedido desde que éste haya tenido conocimiento de la misma por cualquier medio, incluso por conducto de un tercero. Eso es lo que se desprende del artículo 1279 del Código Civil. De esa disposición se deduce que si el deudor cedido le hace el pago al cedente después de conocer que se había efectuado la cesión del crédito correspondiente, ha pagado mal, por hacerlo a favor de una persona que se ha despojado de su crédito a favor de un tercero, por lo cual no se encontraba legitimado para hacer el cobro de la obligación. El pago realizado en esas condiciones no será liberatorio, salvo que de alguna manera se demostrase que el pago realizado en esa forma fuese de alguna utilidad para el cesionario.

Sobradamente se probó en este proceso que desde el año 1992, o sea 5 años antes de que el liquidador del Banco procediera a hacerle el pago de la totalidad de la obligación a JERRY LEE HARVEY mediando la intervención del Doctor MENALCO SOLÍS, la parte demandada estaba suficiente y debidamente enterada de que el mencionado HARVEY había hecho una cesión de una porción de ese crédito a favor de OMAR ELÍAS SOLANO APARICIO, cantidad de dinero que es la que se está reclamando en este juicio. Que el liquidador haya decidido ignorar ese hecho, procediendo a pagar como lo hizo, no lo libera de la obligación de responderle a la parte actora por la que a todas luces es una legítima reclamación de esta última." (Sentencia del 11 de febrero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Proceso Ordinario Omar E. Solano vs. BCCI (en liquidación) R. J. Febrero de 2000, Pág. 162.

**ART. 1283. Cesión de derechos hereditarios.** *No se pueden ceder los derechos hereditarios, antes de la partición de la herencia, en el evento en que concurren varios herederos. No obstante, tratándose de un solo heredero, es viable la venta de los efectos de la herencia.*

"Sostiene el recurrente que las limitaciones impuestas o derivadas de esa forma para la venta o sección de una herencia, se refiere a la enajenación de cuotas sobre bienes concretos o determinados cuando en la sucesión exista más de un heredero, pues el coheredero no puede disponer de los bienes concretos que se encuentran, hasta llegado el momento de la participación y de la adjudicación, en estado de indivisión en su opinión, no ocurre lo mismo cuando en la sucesión, como acontece en el subjúdice, solo existe un heredero declarado y este dispone de uno de los bienes que le han sido dejados a títulos de herencia, pues no se estaría en este caso ante una situación de comunidad de bienes o de inhibición de cuotas hereditarias, que es la que

obliga a que, antes de la participación, no sea posible la venta o cesión de determinados bienes de la herencia por parte de uno de los coherederos. De allí que no es dable interpretar por lo preescrito por el artículo 1283 del Código Civil sea la prohibición de que un único heredero venda un bien determinado de los que le corresponden a título de herencia, termina afirmado el recurrente.

Al examinar la resolución incursionada es discernible establecer que la razón de orden jurídico en que se basó la decisión atacada fue, como en efecto lo sostiene el recurrente, que la venta o cesión realizada con antelación a la adjudicación de los bienes a la heredera, no se efectúa sobre la herencia considerada a como una universalidad jurídica, exigencia que se desprende o deriva del contenido del artículo 1283 del Código Civil; para arribar luego a la conclusión de que, en este caso, se estará en presencia de una venta de bien inmueble ajeno, lo cual la convierte en un acto nulo conforme lo señalado por el artículo 1227 del Código Civil.

La exigencia o el requisito de que la herencia o los derechos hereditarios solo pueden venderse o cederse como una universalidad jurídica, en caso de que la transacción se realice antes de la participación y de la adjudicación de los bienes a los herederos, han sido amplia y generosamente tratada en la doctrina y en la jurisprudencia. En cualquier caso, dicho requisitos supone la existencia de varios herederos dentro de la sucesión. Bajo esas circunstancias, el caudal hereditario en su conjunto pertenece pro indiviso a todos y a cada uno de los coherederos antes de que se produzca la participación y la adjudicación de los bienes. Por ese motivo, no es posible que la venta o la cesión de bienes o derechos que hiciese uno de los coherederos pueda llegar a recaer en bienes determinados de la herencia y ni siquiera sobre la cuota parte que en los bienes particularmente determinados de la herencia pudiese corresponderle a coherederos, tal como lo precisa el profesor DULIO ARROYO CAMACHO en su obra Contratos Civiles, Tomo I, pág. 241. En buena lógica eso quiere decir que, en caso de una pluralidad de herederos se produce, hasta llegado el momento de la participación de la herencia, una comunidad de bienes entre ellos, la que durante su existencia solo le otorga a los herederos un derecho abstracto o cuota parte ideal o intelectual en la herencia, concebida esta como universalidad jurídica. Por esa razón, el derecho de los coherederos, en estos casos, no radica en ninguno de los bienes particulares que integran la herencia o masa de lo sucesión, razón por la cual ningún coheredero tiene facultad para disponer de su enajenación de manera individualizada, quedando está limitada a la cuota parte indeterminada que le pueda corresponder en la masa herencial.

Sin embargo, el propio autor, Profesor DULIO ARROYO CAMACHO, se encarga, en la obra citada, de aclararnos lo siguiente: "Naturalmente, que lo anterior es sin perjuicio de que solo exista un heredero, ya que en tal caso no surge el fenómeno de la indivisión, y, por tanto, por ser el heredero dueño exclusivo de los bienes relictos, puede enajenarlos antes de la adjudicación".

Acota, además, el distinguido jurista que, tratándose de este último supuesto, no se estaría en presencia de una venta de derechos hereditarios, sino de una compraventa común y corriente, de manera que el vendedor, incluso, quedara obligado, salvo pacto en contrario, al saneamiento.

En un todo se encuentra la Sala de acuerdo con la postura expresada por el Profesor ARROYO CAMACHO, razón por la cual estima que no existen razones valederas, desde un punto de vista jurídico, para denegar lo solicitado por el incidentista. Como quiera que el auto acusado, en efecto, encierra una interpretación errónea del artículo 1283 del Código Civil, se estima que la causal invocada por el recurrente prospera, haciéndose necesario casar y dictar sentencia de reemplazo. (Sentencia del 13 de febrero de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Incidente de reconocimiento de cesión de derechos hereditarios propuesto por Leonidas Moreno Jiménez en el proceso de sucesión testada de Rosendo Rosas Miranda) R. J. febrero de 2001, Pág. 117. Revista Juris Derecho Privado No. 2 de 2001, Pág. 23.

**ART. 1294. Pago del canon de arrendamiento.** *El arrendatario no está obligado a pagar los cánones que hacen falta en un contrato de arrendamiento por tiempo definido que termine anticipadamente por culpa suya, a menos que se pacte expresamente.*

"Igualmente la doctrina a la sazón del contrato de arrendamiento ha sostenido que se encuentra comprendido dentro de la clasificación que reviste al contrato de tracto sucesivo, al indicar "que los contratos de tracto sucesivo o de ejecución escalonada, como también se los llama, permite a ambas partes, o a una de ellas, el cumplimiento de la prestación por entregas, cuotas o partes, esto es, periódicamente. "El arrendamiento implica el goce paulatino de la cosa y el pago periódico del canon" (Sentencia de 14 de diciembre de 1992. Primer Tribunal Superior de Justicia; Proceso Ordinario; Ricardo A. Jou vs. Victoria Cedeño). Revista Juris, Año 2, No. 23, Pág. 113, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1294. Características del contrato de arrendamiento.** *El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, oneroso y nominado.*

"De conformidad con la trclasificación establecida en el Derecho Romano y que aún perdura en algunos Códigos latinoamericanos, el contrato de arrendamiento se concibe como aquel donde las partes se obligan en términos recíprocos, ya sea a conceder una el goce de una cosa, identificado como "locatio conductio rei", o a ejecutar una obra, "locatio conductio operaris", o prestar un servicio "locatio conductio operarum", mientras que la contraparte se obliga a pagar un precio determinado en función al goce, la obra o servicio. Para el propósito de la presente encuesta, el contrato de arrendamiento se percibe desde la óptica de la concesión del goce de la cosa, en cuyo caso se define como "el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado." (BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro; LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES y su paralelo con los comerciales, Décima edición, Ediciones Librería del Profesional, 1992, Pág. 329). La parte que proporciona el goce de la cosa, se denomina arrendador y la parte que paga el precio, arrendatario. En los predios urbanos, el arrendatario es conocido también como inquilino, mientras que en los predios rústicos se le designa colono. Dentro de las características de este contrato pueden citarse: 1. La bilateralidad, 2. La consensualidad, 3. La onerosidad, 4. Su ejecución de existencia propia y, 6. (SIC) Es nominado porque tiene normas jurídicas que se encargan de calificarlo y desarrollarlo." (Sentencia de 7 de abril de 1994. Primer Tribunal Superior de Justicia; Proceso Ordinario; Leida E. Solís de Mislov vs. Gabriel Alemán). Revista Juris, Año 3, N° 7, Pág. 174, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1306. Obligaciones del Arrendador.** *Entre las obligaciones del arrendador, está la de brindar la seguridad del arrendatario.*

"Al entrar a los elementos constitutivos de la responsabilidad contractual, siendo el primero, el acto u omisión ilícita o culpa, arriba el tribunal a la conclusión, y, en base a las situaciones ya expuestas, de que en el contrato celebrado entre las partes, la empresa demandada daba en exclusividad a los invitados al cumpleaños, el área de juegos o parte de diversiones, lo que significa que lo daba en arrendamiento. Advierte el juzgador que el artículo 1306 del Código Civil, obliga al arrendador, en este caso a la empresa demandada, a conservar el bien objeto del contrato en estado para el uso a que ha sido destinado. Además, de acuerdo a la doctrina, tal estado exige "la posibilidad de un uso exento de peligros para la integridad personal y daño que pueda sufrir una persona al no observarse dicha obligación" (f. 598).

Pues bien; fue en base a las circunstancias que se dejan explicadas, que, a juicio de la Sala, el Tribunal Superior actuó conforme a derecho al analizar las disposiciones sustantivas aplicables a las relaciones contractuales. En primer término, aplicó las normas relativas al contrato de arrendamiento, y, dentro de él, la particular obligación de seguridad que le corresponde al arrendador con respecto a las condiciones de los bienes arrendados. Así, por ejemplo, expresó la sentencia recurrida:

"Conforme al artículo 1306 del Código Civil, el arrendador, en este caso la demandada, tiene la obligación de conservar el bien objeto del contrato en estado de servir para el uso a que ha sido destinado y, según la doctrina, tal estado comporta la posibilidad de un uso exento de peligros para la integridad personal y el daño que pueda sufrir una persona al no observarse dicha obligación.

Además, la doctrina francesa, muy difundida, ha elaborado la tesis de que la obligación de seguridad se encuentra implícita o tácitamente incluida con carácter de general y accesoria en ciertos contratos para preservar a las personas o las cosas de los contratantes, contra los daños que pueden originarse en la ejecución del contrato.

Entre dichos contratos se señalan el contrato de transporte, el contrato para la utilización de piscinas, contratos de enseñanza, de espectáculo, de juegos de feria, de médicos, etc., advirtiendo que en dichos contratos el deudor se compromete a que no ocurra ningún accidente y que el deudor no puede liberarse sino probando que el accidente ha ocurrido por causa ajena. (Ver ALSINA, Jorge Bustamante. "Teoría General de la Responsabilidad Civil", Octava Edición Ampliada y Actualizada, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, págs. 382 y 383 y TAMAYO JARAMILLO, Javier.- "Culpa Contractual", Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, Págs. 164 y 165)". (F. 598).

Sobre esta obligación de seguridad, que la sentencia cita como precedente de la doctrina civilista francesa, se ha pronunciado en sede de Derecho de Daños al especialista LUIS PASCUAL ESTEVILL, y ha dicho:

"Los deberes de cautela, prudencia y diligencia que se intuyen son, en este caso, los elementos que constituyen la obligación accesoria de seguridad personal de acreedor, y es de naturaleza determinada, correspondiendo al solvens, en el supuesto de incumplimiento, probar que se debió a una causa extraña y ajena a su comportamiento, conforme a las reglas exoneratorias de la responsabilidad contractual, si pretende liberarse del implícito compromiso, pues al no tratarse de una relación de medios, ni estar en la oportunidad de la observancia genérica de aquellos deberes de prudencia y diligencia erga omnes, es por lo que no procede la

inversión de la carga de la prueba, siendo de rigor, al efecto, lo que se deja establecido en el artículo 1,214 del Código Civil, en concordancia con el 1,315 del Código de Napoleón.

Cuando se establezcan compromisos de la naturaleza de los que hemos dejado anunciados al principio del párrafo que nos precede, sin la pretensión de que constituyan un *numerus clausus*, no cabe ninguna duda que el intérprete al examinar si la relación se actuó conforme a lo convenido, en relación al principio de la buena fe, habrá de tener muy presente si se cumplió la obligación de seguridad que la clase de obligación llevaba implícita, y en estrecha implicación con la prestación principal, pues ambas como un *todo* y cada una de ellas *por separado* determinarán la responsabilidad del deudor en caso de incumplimiento. Resultaría contrario a la más elemental lógica jurídica que junto a la obligación principal de escolarización de un niño de corta edad, por poner un caso, no se sobreentendiera la accesoria de seguridad personal del menor a cargo del que compromete su actividad escolar en beneficio del joven alumno"

(LUIS PASCUAL ESTEVILL, "Derecho de Daños", Segunda Edición, Tomo I, Editorial Bosch, Barcelona-España, 1995, págs. 213-214)."

(Sentencia del 15 de junio de 1998, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario María E. Palomo A. y Ana Alcázar de Palomo vs. El Dorado Mac, S. A.) R.J. junio de 1998, Pág. 226.

**ART. 1308. Daños y perjuicios.** *El arrendador tiene derecho a solicitar daños y perjuicios aunque el contrato de arrendamiento no esté vigente.*

"La excepción que la demandada denominó de caducidad la fundamentó en lo dispuesto en el artículo 1308 del Código Civil, aduciendo que "...el momento de LOS DEMANDANTES para pedir una indemnización ya les caducó, pues tenía que estar subsistente el contrato para terminarlo y pedir la indemnización o solo la indemnización y no después de que expiró el período de vigencia del contrato y se les devolvió el inmueble."...

Es evidente que el artículo 1308 del Código Civil solo es aplicable en los casos en que el contrato de arrendamiento esté vigente, pero el hecho de que este artículo no sea aplicable a los casos en que el contrato ya ha vencido, no significa que la parte afectada por el incumplimiento de un contrato de arrendamiento que ya ha vencido no tenga ningún derecho a reclamar por dicho incumplimiento.

Al parecer el criterio de la parte demandada es que debido a que las dos únicas normas del Código Civil (artículos 1308 y 1321) que regulan el incumplimiento de los contratos de arrendamiento, solo resultan aplicables a los que estén vigentes, esto significa que no se puede aplicar la norma general en materia de obligaciones para los casos no regulados por dichas dos normas, como lo es que se reclame por el incumplimiento de un contrato de arrendamiento que ya venció.

Tal criterio ignora las reglas de aplicación e interpretación del Derecho, y llevaría a posturas tan absurdas como la de considerar que si un contrato de arrendamiento venció y el arrendatario aún debe cánones de arrendamiento, ya el arrendador no va a poder exigir el pago de los mismos; o considerar que aunque una norma especial sobre arrendamientos establece una obligación cuyo cumplimiento solo es exigible a la finalización del contrato, como es el caso de la obligación del arrendatario de devolver la finca tal como la recibió, dicha norma se torna inútil ya que su incumplimiento no acarrea ninguna consecuencia para quien incurra dicho incumplimiento.

Por lo anterior, la mencionada excepción debe declararse no probada. (Sentencia de 27 de noviembre de 2002, Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial. Proceso Ordinario propuesto por Carlos Fernández Macnair y Gloria Brin de Fernández contra Universidad del Istmo S.A.). Revista Juris, Año 10, N° 11, Derecho Privado, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1311. Obligaciones del Arrendatario.** *El arrendatario está obligado a comunicar al dueño del inmueble de todas las situaciones que surjan y que puedan poner en peligro la el estado del inmueble y el uso para el que ha sido destinado; con la intención de que el arrendador las repare.*

"Efectivamente, al revisar el fallo atacado se advierte que el Tribunal Superior concluyó que, como arrendataria del local incendiado, a ELECTRORAMA, S.A. le era aplicable el artículo 1311 del Código Civil, que a la letra dice:...

El fallo impugnado consideró que ELECTRORAMA, S.A. faltó a la obligación que le impone la disposición legal anteriormente transcrita puesto que, a pesar de que la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá le indicó que el tendido eléctrico del local que ocupaba se encontraba en mal estado y debía ser reparado, tal como consta en el documento consultable a foja 167, ésta no se lo comunicó al propietario del inmueble, MAKOV, S.A.; situación que a juicio del Tribunal Superior, exonera de responsabilidad al propietario y excluye la solidaridad de ambas demandadas para el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causaron a EMPRESAS ARROCHA, en cuyos derechos se subrogó la demandante recurrente, NATIONAL.

En otras palabras, el Tribunal Superior estimó que los daños sufridos por EMPRESAS ARROCHA (en cuyos derechos se subrogó NATIONAL) fueron consecuencia del incendio del primero y no de la ruina de dicho inmueble por falta de las reparaciones necesarias del mismo, como prescribe el artículo 1649 del Código Civil. Igualmente, consideró que se había probado la culpa de ELECTRORAMA, S.A. en cuanto a los daños y perjuicios ocasionados a FARMACIAS ARROCHA y, por tanto, su obligación de resarcirlos.

La Sala considera que la conclusión a la que arribó la resolución de segunda instancia se ajusta a derechos; razón por la cual no incurrió en la violación directa por omisión del artículo 1649 del Código Civil." (Sentencia del 28 de enero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario National Union Fire Vs. Makov, S.A. y Electrorama S.A.) R.J. enero de 2000, Pág. 238.

**ART. 1315. Responsabilidad del arrendatario.** *Alcance de la responsabilidad del arrendatario con respecto a la cosa arrendada, y consideraciones con respecto a las presunciones probatorias que contempla la norma en esta materia.*

"Si bien el artículo 1315 del Código Civil panameño, concordante con los artículos 1563 y 1564 del Código Civil español, lo que consagra es el derecho del arrendador de reclamar al arrendatario que responda por los daños o pérdida del bien, mientras estuvo en su posesión, al contener esa obligación del arrendatario del buen cuidado del bien, también hace recaer sobre el último una presunción iuris tantum. Por tanto, contiene es una garantía exigible, en principio, por el arrendador.

En un recurso de casación fallado por esta Corporación de Justicia en el 9 de diciembre de 1998, el casacionista impugnaba el fallo alegando la interpretación equivocada de la ley por el ad quem al decidir que a quien le corresponde la carga de probar el deterioro o la pérdida de la cosa arrendada cuando finaliza el contrato, no es al arrendador, sino al arrendatario. El casacionista sostenía que, en materia de arrendamientos, si el arrendador señalaba al arrendatario como responsable de la pérdida o deterioro de la cosa arrendada, es al primero a quien le correspondía probar sus afirmaciones, contrario a lo que fue fallado por el ad-quem, que hizo recaer sobre el arrendatario la carga de la prueba.

Sobre esta postura la Sala fue enfática en descartarla, respaldando así la presunción iuris tantum de culpa que pesa sobre el arrendatario, concebida en el artículo 1315 del Código Civil:

"Sobre este aspecto de la controversia a la Sala le resulta obvio que, cuando el Tribunal Superior respaldó su fallo en lo dispuesto por el artículo 1315 del Código Civil, en aquello que atañe al derecho que se le reconoce a la parte demandada para retener las sumas consignadas como depósito para responder por los daños causados por el arrendatario, lo hizo partiendo de las mismas consideraciones que llevaron al a-quo a arribar a idéntica conclusión. En efecto, la parte actora en su demanda le atribuye a la demandada la responsabilidad o la culpa por los daños, pérdidas o deterioros mostrados por el local arrendado (pantallas del cielo raso, tubos fluorescentes faltantes o dañados, deterioro de la alfombra y de la pintura de las paredes). Es decir, que la demandante admitió, ya desde los mismos hechos en que basa su demanda, la existencia de los daños y el deterioro sufridos por el bien arrendado; lo que no admite es que ella haya sido la responsable de esos daños.

Pues bien, en esas condiciones no se puede decir que el Tribunal Superior se haya apartado de la aplicación correcta de la ley civil, porque ésta le permite presumir, como lo hizo, que los daños y las pérdidas no fueron producto de la acción u omisión del arrendador. El artículo 1315 del Código Civil tiene que ser leído en relación con lo dispuesto en el artículo 1314 de ese cuerpo legal:

"Artículo 1314. A falta de expresión del estado de la finca a tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario."

La lectura y la aplicación de ambas disposiciones autorizaban al Tribunal Superior para presumir que, no obrando prueba en contrario, cuando se celebró el contrato, el arrendatario recibió el bien en buen estado. La cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes también se encarga expresamente de confirmar ese extremo. Por eso, si la demandante alega que el mal estado en que el bien fue devuelto se debió a culpa del arrendador, a ella le correspondía probar que de tales daños el responsable fue CORPORACIÓN GISSI, S.A.

El asunto fue objeto de un apropiado enfoque y una correcta solución en la sentencia atacada cuando, al decir del Tribunal Superior:

'...sin embargo, de conformidad con lo establecido en el artículo 1315 del código Civil, no es el arrendador (demandado) a quien le corresponde la carga de comprobar el deterioro de la cosa arrendada (onus probandi), sino más bien el arrendatario (demandante), tal y como lo expusiera el Adquo en el fallo impugnado, por lo que en ausencia de material probatorio que demuestre lo contrario, este Tribunal Ad-Quem debe coincidir con el criterio esbozado por el juzgador primario, en lo que respecta a la devolución del depósito de arrendamiento.' (fs. 595)."

(Recurso de casación de Moncada y Moncada en el proceso ordinario que le sigue a Corporación Gissi, S.A., Ponente: Eligio A. Salas, 9 de diciembre de 1998).

El pronunciamiento citado confirma la presunción de responsabilidad sobre el arrendatario concebida, en principio, para protección del arrendador.

El presumible incumplimiento de la obligación que le impone esta disposición de guarda y custodia de la cosa arrendada, asigna al arrendatario la carga de demostrar que no tuvo intervención, ni los suyos, en el deterioro o pérdida del bien arrendado, o que tomó todas las precauciones necesarias, según el riesgo adoptado, para evitar la producción del daño." Sentencia de la Sala Primera de 10 de mayo de 2013. Vynilfoam S.A. recurre en casación en el proceso civil que le sigue a Marivi Hermanos, S.A. y otros. R.J. de mayo de 2013, pág. 135.

**ART. 1321. Resolución por incumplimiento.** *Si un contrato de arrendamiento tiene un término de duración y el arrendatario da por terminado el contrato antes de vencerse el mismo, el arrendador tiene derecho a pedir el lucro cesante que como consecuencia de tal acción ha dejado de percibir.*

"Debe hacerse la aclaración de que, aun cuando el artículo 1321 antes citado hace referencia a la rescisión del contrato, dicho término es utilizado como resolución o terminación del mismo por incumplimiento y no por una causal de nulidad". (Sentencia de 25 de abril de 1995. Primer Tribunal Superior de Justicia; Proceso Ordinario; Econoservis, S.A. vs. Panamá Control Services, Inc.). Revista Juris, Año 4, Vol. 4, Tomo I, Pág. 52, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1322. Desahucio - Plazo.** *No infringe el Debido proceso el plazo otorgado para el desahucio de un bien inmueble ocupado con contrato de arrendamiento.*

"El recurrente constitucional, arguye la inminente aplicación de lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 1322 del Código Civil, en el que se dispone que la anticipación para hacer cesar el arrendamiento en los casos de desahucio se ajustará al periodo o medida del tiempo que regule los pagos; es decir, que si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes; y que el desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo periodo.

No obstante, como se indicó previamente, la Autoridad Judicial, al admitir la demanda, concedió al arrendatario, en este caso, el término de un mes para restituir el bien objeto del contrato, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 1395 del Código Judicial, que a la letra dice:

"Artículo 1395. La notificación o aviso del desahucio que conforme a la ley civil deba hacerse, se formulará judicialmente con la anticipación de un periodo de tiempo igual al que regule los pagos; pero si en el contrato no aparece fijado dicho periodo, o ha sido verbal, la anticipación será de un mes para los inmuebles urbanos y de tres meses para los inmuebles rústicos, salvo disposición legal en contrario.

..."

Lo anterior evidencia, que la norma aplicada fue el artículo 1395 del Código Judicial, y por lo tanto, no existe motivo alguno para considerar como una posibilidad, que el Tribunal que conoce de la demanda de Desahucio y Lanzamiento, vaya a aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 1322 del Código Civil, que básicamente dispone lo mismo que la norma ya aplicada.

El Pleno observa que el actor hace una serie de argumentaciones relacionadas con lo que a su parecer debería ser lo más conveniente para su caso, pues indica, que la parte pertinente de la citada norma contraviene las normas de rango constitucional puesto que desconoce, en un término reducido e injusto, los derechos del arrendatario a usar la propiedad arrendada, obligándolo a desocuparla inmediatamente y sin tomar en cuenta la naturaleza de su negocio, que requiere un término más prolongado, para que este pueda conseguir otro local en el área comercial de Aguadulce, para así mantener su clientela, y que con ello se crean ventajas a favor de los arrendadores, trastocando el plano de igualdad de las partes, y no se reconocen los derechos del arrendatario en cuanto al cumplimiento de las obligaciones del arrendador; fundamentaciones estas que no sustentan la infracción de la norma de rango constitucional contentiva del debido proceso y la disposición convencional relativa a las garantías judiciales advertidas.

En conclusión, no advierte el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, que la norma cuya inconstitucionalidad se argumenta, contraría el postulado fundamental del debido proceso, pues la misma constituye precisamente el procedimiento a seguir en los casos en que no habiéndose fijado tiempo para la duración del arriendo o si el tiempo no es determinado para el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, las partes solo podrán hacerlo cesar desahuciendo a la otra; es decir,

notificándose anticipadamente, caso en el cual se debe ajustar al periodo o medida de tiempo que regulen los pagos y el desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo periodo." (Sentencia del Pleno de la Corte Suprema de Justicia de 22 de noviembre de 2016. Advertencia de Inconstitucionalidad presentada por

Ziyad Hazameh en contra de los párrafos segundo y tercero del artículo 1322 del Código Civil. G.O. 28.206 de 27 de enero de 2017).

**ART. 1333. Tácita reconducción.** *No procede el reconocimiento de la tácita reconducción conforme se fijaron las cláusulas del contrato.*

"Con vista a las excertas transcritas, junto al resto de las piezas procesales, esta Corporación considera que al las partes no estipular expresamente un término de prórroga, dejaron al amparo de la legislación vigente sobre la materia, las prolongaciones al contrato suscrito, sin mayor formalidad de duración, quedando, entonces, el contrato prorrogado mensualmente, toda vez que los pagos se efectuaban de esta forma, a tenor de lo contemplado en el artículo 1333 del Código Civil.

Respecto a la figura de la tácita reconducción y con relación a la acción que ejercita la parte demandante, debe entenderse que la tácita reconducción lleva inmersa la celebración de un nuevo contrato, en términos y condiciones similares al contrato original, salvo su duración, debido a que la tácita reconducción opera con prescindencia del término de duración del contrato previo.

En este sentido, se requiere ser diáfanos en el análisis de las cláusulas en estudio y de las normas que regulan la tácita reconducción. Cuando el artículo 1333 del Código Civil señala como premisa mayor la frase "Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento", dicho enunciado debe leerse, para el caso de tácita reconducción, así: "Si no se hubiese fijado plazo a la prórroga", puesto que lo pretendido con esta disposición es determinar la duración contractual sometida a este fenómeno jurídico.

Por ello, si las partes deseaban que la duración del contrato se prorrogara por el mismo término fijado con anterioridad, así lo hubiesen expresado. De ahí que la claridad de la redacción de las cláusulas en examen, tal como fueron modificadas, permite cavilar que las partes no contemplaron un término de prórroga, acogiéndose a los parámetros que establecen las normas que regulan la materia, al manifestar de manera sucinta que el contrato era "por un término de un (1) año prorrogable".

Por tal razón, esta Sala estima que presumir que el contrato de servicios se prorrogó por el término de un año, similar al contrato inicial, cuando no fue expresamente acordado, implica la imposición, en perjuicio de la recurrente, de obligaciones que exceden el límite contractual fijado por las partes, violando el sentido literal de las cláusulas del Contrato de Servicios suscrito entre ellas.

En consecuencia, esta Corporación comparte los cargos que sustentan la infracción de normas sustantivas de derecho en concepto de violación directa, así como las explicaciones de infracción de los artículos 974, 976, 1132, y 1333 del Código Civil; razón por la que se procederá a casar la resolución impugnada y, como tribunal de instancia, confirmar la sentencia de primer grado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1195 del Código Judicial." (Sentencia de 23 de marzo de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. AJUSEG vs. LG Electronics). R.J. de Marzo de 2012, pág. 361.

**ART. 1343. Responsabilidad civil por vicio en la construcción.** *El plazo de diez años es de garantía.*

"La doctrina ha señalado que el plazo de diez años establecido en el primer párrafo del artículo 1343 del Código Civil no es de prescripción sino de garantía, de tal manera que el término de prescripción de la acción sustentada en esta norma comenzará a correr a partir del momento en que se manifieste la ruina del edificio, lo cual debe ocurrir dentro del mencionado plazo de diez años.

Así lo explica el autor español José Pig Brutau, quien al referirse al artículo 1591 del Código Civil Español, que es igual al artículo 1343 de nuestro Código Civil, señala lo siguiente: "Ha de tenerse en cuenta la especial naturaleza del plazo de diez años que fija el primer párrafo del artículo 1.591. Como admite la doctrina, es un plazo de garantía, en el sentido de que el suceso que desencadena la responsabilidad ha de haber ocurrido <<dentro de diez años contados desde que concluyó la construcción>>."; y más adelante explica que la ruina ha de haber ocurrido dentro de dichos diez años y, a partir de la misma, podrá ejercitarse la acción y empezará a contarse el correspondiente plazo de prescripción." Compendio de Derecho Civil. Volumen II. BOSCH, Casa Editorial, S.A. Barcelona. 3ª Edición. 1997, Pág. 495. (Sentencia de 8 de junio de 2004, Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial. Proceso ordinario propuesto por Edgardo Reyes Medina contra Estructuras Nacionales, S.A. y Protecho, S.A., y Proceso ordinario propuesto por Ricardo Pérez Ríos y Daniela Norero Haffner contra Estructuras Nacionales, S.A. y Protecho, S.A., acumulados).

**ART. 1343. Responsabilidad Decenal del Promotor.** *El promotor de la obra responde en los mismos términos que el contratista.*

"En la sentencia de primera instancia se condenó solidariamente a INVERSIONES PROVENCO, S.A. y a PROYECTOS Y EDIFICACIONES, S.A. al pago de la indemnización correspondiente. El juez de la causa no

vaciló en extender los efectos de la denominada responsabilidad decenal, consagrada en el artículo 1343 del Código Civil, a la propietaria original y promotora de la edificación inmobiliaria construida. Para respaldar esa postura el juez de instancia se acogió al criterio expresado por el jurista panameño PEDRO BARSALLO en su ensayo denominado Responsabilidad Civil por defectos en la Industria de la Construcción.

En sentido contrario, según el Tribunal Superior, solo sería el contratista quien respondería por los daños indemnizables frente a los demandantes, dada la circunstancia de que quedó comprobado que el vicio o defecto solo es imputable al contratista.

Sin desconocer que la responsabilidad decenal por ruina viene fijada por la ley, en atención a la causa de la misma y que, en consecuencia, la elección del responsable no puede hacerse caprichosamente, la Sala, al estudiar esta materia, no puede hacer abstracción de importantes realidades. Es verdad que el artículo 1343 del Código Civil se refiere a una responsabilidad atribuida generalmente al contratista a cargo de la dirección de la obra o del proyecto de que se trate. Sin embargo, el desarrollo y las características que en la actualidad ha ido adquiriendo la industria de la construcción se han encargado de introducir elementos y situaciones que eran inexistentes en el momento histórico en que fue engendrada la norma jurídica aplicable, por lo que no cabe esperar que en ella quedaran contemplados.

Es allí donde entra a jugar un papel la figura del promotor de la obra. El promotor o propietario del inmueble es quien enajena o vende los locales, pisos o apartamentos, convirtiéndose en beneficiario de las transacciones que con ese propósito celebra con terceros. De manera sostenida, como se encarga el profesor BARSALLO de recordárnoslo en su trabajo, el Tribunal Supremo de España ha venido decidiendo que ese beneficiario o promotor también debe soportar la acción de responsabilidad decenal y asumir la misma condición del contratista en cuanto a las responsabilidades y obligaciones que a éste le impone el artículo 1591 del Código Civil español, equivalente al artículo 1343 del Código Civil panameño. El promotor o propietario de la obra no tiene porqué ser liberado de esa responsabilidad frente al comprador, por el mero hecho de no haber sido él quien tuvo a su cargo la edificación. Sobre el tema veamos lo que nos dice el Dr. BARSALLO:

*"la moderna figura de viviendas que actúa en su beneficio le alcanza la responsabilidad que por vicios en la construcción establece el Artículo 1.591 del Código Civil Español (1343 de Panamá), aunque sea otra persona física o jurídica la que materialmente y por su encargo ejecutó el proyecto (Sentencias de 1 de marzo y 13 de junio de 1984 y 28 de marzo de 1985), que la figura del **promotor** es equiparable en cuanto a consecuencias jurídicas, a la del Contratista, contemplada en el Artículo 1591 del Código Civil de España que es el 1343 del Código Civil de Panamá, aun cuando no se encuentre incluido en el mismo por razones puramente cronológicas, al no ser conocida la figura de promotor constructor al tiempo de la promulgación del Código Civil; más una vez surgida la figura al campo de la realidad jurídico social genera la misma causa responsabilizadora que dicho texto legal impone al contratista. (Sentencia de 29 de junio de 1987).*

*Finalmente, es constante la doctrina que mantiene la equiparación de la figura del promotor a la del contratista, a efectos del artículo que regula la responsabilidad decenal, incluso aunque hubiese contratado con un conjunto de empresas la construcción de la obra. (Sentencia de 27 de octubre de 1987)".*

*(RESPONSABILIDAD CIVIL POR DEFECTOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. Comentarios sobre la Responsabilidad Decenal. Pedro A. Barsallo J. Editorial Portobelo, Pequeño Formato. 18. Derecho – Arquitectura – Ingeniería).*

La tesis ha de ser entendida como una respuesta necesaria a los problemas y necesidades a los cuales debe enfrentarse el derecho, la jurisprudencia y la doctrina que han preferido equiparar al promotor con el contratista, a los efectos de no excluirlo o exculparlo de la responsabilidad decenal establecida en el artículo 1343, rechazando y negándose a aceptar que, al dueño de la obra, la única responsabilidad que le cabe es la emanada de la acción de saneamiento autorizada por los artículos 1254, 1254A y ss. Del Código Civil.

Recurriendo a la aplicación de la analogía, la interpretación jurisprudencial en España ha dado acogida a la responsabilidad del promotor-vendedor, aunque esta figura no esté contemplada, por razones de orden meramente cronológico, en la literalidad del precepto, porque en tiempos de su promulgación no se hacían presentes en el negocio de la construcción los elementos que hoy lo caracterizan. En abono de esa posición se argumenta, no sin razón, que la exculpación del promotor-propietario y vendedor del inmueble equivaldría, en no pocas ocasiones, a colocar a los compradores en un estado de semi desamparo.

Las consideraciones expresadas hacen evidente para la Sala que la responsabilidad consagrada en el artículo 1343 del Código Civil se debe aplicar al dueño de la obra, más adelante convertido en vendedor. Es innegable que estamos ante el surgimiento de nuevas relaciones jurídicas producto del auge y desarrollo de una industria que en el pasado, cuando se dictó el Código, eran inexistentes. Actualmente, no hay ninguna razón de peso para impedir que la norma no pueda ser interpretada por analogía en el sentido que venimos comentando. En otras palabras, que se incluya al promotor como contratista, como sugiere Barsallo, y como tiene declarado la

jurisprudencia el Tribunal Supremo español, en curso de una interpretación analógica de la norma." (Sentencia del 3 de julio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Robert Isaac Toledano De Alba y Giovanna María de Toledano vs. Provenco, S.A. y otros). R.J. de julio de 2001, Pág. 275.

**ART. 1343. Responsabilidad por vicio oculto.** *La ley sustantiva civil impone al contratista la obligación de responder por los vicios de construcción, independientemente de que sea o no el vendedor de la casa.*

"Sobre los vicios de construcción, el artículo 1343 del Código Civil determina que: "..."

Es decir, que la ley sustantiva civil impone al contratista la obligación de responder por los vicios de construcción, independientemente de que sea o no el vendedor de la casa.

Por tanto, toda vez que la pretensión de la actora corresponde a vicios de construcción y toda vez que VIVIENDAS REFORMADAS, S.A. fue la constructora de la vivienda, mal puede decir que no existe a su cargo la obligación requerida a ella, por lo que fue correcta la decisión del Juez a-quo de declarar no probada la excepción de inexistencia de la obligación alegada por VIVIENDAS REFORMADAS, S.A." (Sentencia de 4 de junio de 1996. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Distribuidora Atlántico Z.L., S.A. vs. VIVINSA, S.A.). Revista Juris, Año 5, Vol. 6, Tomo I, Pág. 79, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1343. Objeto.** *En este fallo la Sala Primera señala que la responsabilidad por vicios de la construcción (responsabilidad decenal) contemplada en el artículo 1343 del Código Civil, no obliga al vendedor o promotor de la obra, quien solo será responsable en los términos de los artículos 1254 a 1260 del Código Civil, es decir, responsable por vicios ocultos con fundamento en el contrato de compraventa.* (Sentencia de 21 de julio de 1986. Sala Primera; Proceso Ordinario; Daniel Sefair y otros vs. Villa de las Fuentes, S.A., Diez y Diez, S.A. y otros). R.J. de julio de 1986, Pág. 22.

**ART. 1345. Contrato de obra / Aumento de Precio.** *Prospera la pretensión del demandante en el sentido de aumentar el precio por las obras realizadas, ante el demandado que le encargo el trabajo, pues acredito que habiéndose contratado un precio o fijo realizó obras adicionales con la aprobación del propietario de la obra.*

"En consecuencia, el Tribunal concluye, en base al informe de los peritos de esta prueba exhibitoria, que como resultado de las condiciones presentadas durante la ejecución de la obra, entre ellas que el relleno en el cauce fue mayor de lo previsto por razón de que al estar la marea complemente alta no era posible trabajar, se diseñó una protección en el lugar de los espigones con el propósito de impedir que el mar dañara la berma (declive exterior del terraplén), lo cual evitaría un posible rompimiento del canal, considerando que solo podía trabajarse en marea baja, que se amplió el ancho de la plataforma y la base de los espigones para darle seguridad a los camiones que acarreaban y colocaban el material ripio en dicha plataforma, los taludes o inclinaciones fueron cambiados de acuerdo con las condiciones de campo para darles mayor estabilidad y en cierto tramos los cortes se hicieron de arena, la obra contratada sufrió modificaciones significativas que aumentaron la obra del plano original.

Ahora bien, en cuanto al aspecto que exige la segunda condición que se ha indicado en el artículo 1345 del Código Civil, es decir, la aceptación del propietario de la obra, que en esta ocasión lo vienen a constituir la aceptación hecha el demandado, como contratista principal, que ha quedado evidenciada a lo largo de la ejecución de la obra, al participar y aceptar las modificaciones sugeridas por el dueño de la obra, que incidieron en un aumento de las obras que debía realizar el demandante, conforme a lo establecido en el subcontrato. Prueba de esta aceptación las encontramos: a) en las notas de autorización de orden de trabajo, suscritas por el representante del contratista, visibles a fojas 535-538; y b) en el contenido de la nota CL-028—98 de 6 de abril de 1988, en la cual solicita se le reconozca por el aumento del trabajo y en volumen del material para la escollera de ripio suelto, en espigones de maticán de 2.0 a 5.0 de toneladas, previamente citada en esta resolución.

En ese sentido, cumplidas las condiciones establecidas por el artículo 1345 del Código Civil, no es viable la defensa de la parte demandada para negar el reclamo por el aumento de las labores realizada, por el hecho que el contrato fue pactado con el subcontratista por un precio alzado. Esta Superioridad, sin embargo, no comparte la condena impuesta por la sentencia apelada. (Sentencia de 16 de enero de 2002. Primer Tribunal Superior de Justicia. Victorio Rodríguez vs Corporación Lux, S.A.). Revista Juris, Enero 2002, Año 10, Nº 1, Derecho Privado, Pág. 37, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1350. Obligación del contratista.** *Es una obligación del contratista realizar la obra bien aunque no se haya pactado expresamente*

"Respecto al contrato de obra, diversos autores españoles coinciden al indicar que entre las obligaciones del contratista se incluye la de realizar la obra bien, y que esta obligación existe aunque no se haya pactado expresamente, "... de modo que la inexistencia de este pacto no faculta al contratista para realizar la obra de manera imperfecta e incompleta." (ALBALADEJO, Manuel. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX. Vol. 2º Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid-España. 1986. pp. 231-234)

Para Mazeaud-Juglart "si la obra es de calidad inferior, presenta defectos, el empresario no habrá alcanzado el resultado prometido, no habrá ejecutado su obligación." (Cit. por ALBALADEJO, Manuel. Ibídem. Pp. 231 y 232).

Es decir, que es de la esencia de todo contrato de obra que la misma sea realizada de manera correcta, por lo que no basta que el contratista realice el trabajo, sino que dicho trabajo debe ser bueno.

...En atención a todo lo antes expuesto, tenemos que concluir que la parte actora no realizó satisfactoriamente la totalidad de los trabajos de remodelación que realizó en la residencia del demandado, por lo que consideramos probada la excepción de contrato de cumplido." (Sentencia de 16 de julio de 2004, Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial. Proceso Ordinario propuesto por Servicios y Construcciones Tres, S.A. contra Alfio Capizzi).

**ART. 1402. Retribución del mandatario.** *Si las partes en un contrato de mandato no acuerdan o estipulan lo contrario, "el mandato se supone gratuito".*

"y es que, advierte el Tribunal, en la parte medular de las motivaciones de la sentencia venida en apelación, que el Juez A-quo arribó a tal conclusión en razón a que en la referida contratación (que es del caso señalar, la designa como mandato de naturaleza civil dada la calidad de las partes que la integran) no se le asignó retribución económica a la demandante (pago de honorarios) por la gestión encomendada por el demandado y, de consiguiente, se imponía la aplicación del precepto contenido en el artículo 1402 del Código Civil (norma jurídica que a su vez relaciona con el artículo 1400 del mismo cuerpo legal), según el cual, si las partes de dicho contrato no acuerdan o estipulan lo contrario, "el mandato se supone gratuito".

Revisada la actuación, se considera, que la decisión proferida por el Juez del primer nivel jurisdiccional es conforme a derecho, ya que, es claro, como se tiene señalado en la sentencia recurrida, que en ninguna de las cláusulas del contrato de mandato (5 en total) en el cual afincó la señora MARCELINA AGUILAR su reclamación contra el demandado se le fijó pago de honorarios por razón de su gestión en favor del señor APOLONIO SÁNCHEZ, por lo que resultaba del todo necesario la aplicación de las normas jurídicas de las que se hizo mención en el párrafo que antecede, o sea, el artículo 1402 del Código Civil, en relación con el artículo 1400 del mismo cuerpo legal.

Si como queda anotado, los contratantes no acordaron pago de honorarios por los servicios prestados por la demandante, mal podía esta última fijar de forma unilateral dichos honorarios y, menos, aún, reclamarlos judicialmente, por lo que se hace imperativo la confirmación de la sentencia apelada, dejando aclarado, el Tribunal, que no hará juicio de valor del aspecto de la sentencia que dice relación con las costas, de cuyo pago fue liberada la parte actora, ya que, al tolerar el demandado en toda su extensión la sentencia de primer grado, adquiere entonces vigencia la limitante que impone el artículo 1148 (1133) del Código Judicial (reformatio in pejus), según la cual, "La apelación se entiende interpuesta solo en lo desfavorable al apelante y el superior no podrá enmendar o revocar la resolución apelada en la parte que no es objeto del recurso". (Sentencia de 13 de febrero de 1997. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Marcelino Aguilar –vs- Apolonio Sánchez). Revista Juris, Año 6, Tomo I, Vol. 5, Pág. 74, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1416. Responsabilidad del Mandatario.** *El mandatario no responde personalmente por los actos que ejecute en virtud del mandato.*

"Del análisis de las constancias que obran en el expediente del presente proceso ejecutivo por cobro coactivo, ésta Superioridad concluye que debe declararse probado el incidente de levantamiento de secuestro interpuesto a favor de Marco Fernández, por cuanto que ha encontrado prueba plena de que él suscribió el pagaré N° 7900216 en su calidad de representante legal de la Sociedad Base-ball Interamericana de Panamá, S.A., en consecuencia, actuó como mandatario de dicha empresa, y por ende, mal se le puede exigir que responda personalmente de las obligaciones que contrajo a nombre de ésta sociedad." (Sentencia del 25 de enero de 2000, Sala de lo Contencioso Administrativo. Incidente de Levantamiento de Secuestro dentro del Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo que el Banco Nacional de Panamá le sigue a Baseball Interamerican, S.A. y Marcos Fernández). R.J. de enero de 2000, Pág. 495.

**ART. 1423. Extinción del mandato.** *Se extingue con la muerte del mandante. Debe acreditarse el óbito.*

"No coincide esta Sala Colegiada con tal planteamiento, ya que la elusión en la consideración de esas pruebas documentales no influye de manera importante en la decisión adoptada en apelación, a razón de que del estudio de ninguno de esos medios de constatación puede colegirse que el mandato otorgado a MARÍA LUISA BRAVO ZÚÑIGA esté vigente, habiendo fallecido la poderdante, como fuere advertido en el fallo bajo estudio, con sustento en el artículo 1423 del Estatuto Civil, disposición que establece como una de las causales de extinción del mandato, la muerte del mandante.

De allí que, estando extinta la personalidad de la señora LUISA SÁNCHEZ SAMPEDRO (Q.E.P.D.), eran los herederos de ella o la persona designada como albacea, quien podía concurrir a demandar ante un eventual incumplimiento por parte de BANCO GENERAL, S.A., condiciones de las que carece MARÍA LUISA BRAVO ZÚÑIGA y que atañía a la misma acreditar, carga con la cual no cumple ninguna de las pruebas documentales enunciadas.

Incluso, la certificación del Registro Público, en que se da fe de que el mandato otorgado a MARÍA LUISA BRAVO ZÚÑIGA está vigente (fs. 22), no subsana el hecho de que indefectiblemente, el poder general que LUISA SÁNCHEZ SAMPEDRO (Q.E.P.D.) concedió a aquella concluyó de pleno derecho con la muerte de la mandante, según la norma ya aludida.

Otro tanto acontece con los testimonios no valorados, rendidos por los señores ULISES ALBERTO IVALDI MADRIÑÁN (fs. 293-298), LUIS MANUEL FILÓS AIZPURÚA (fs. 307-308) y EVELIO CASTILLO VALDERRAMA (fs. 310 a 313), con los que la casacionista busca evidenciar el ejercicio del mandato por parte de la señora MARÍA ISABEL BRAVO ZÚÑIGA, antes de la muerte de LUISA SÁNCHEZ SAMPEDRO (Q.E.P.D.), mediante la comparecencia de la primera a sucursales de BANCO GENERAL, S.A., así como el incumplimiento de esa entidad bancaria por la no aceptación del poder general otorgado a MARÍA ISABEL BRAVO ZÚÑIGA, hechos estos que pierden relevancia ante la comentada falta de legitimación en la causa, lo que lleva aparejado que la omisión de tales piezas de convicción en la actividad valorativa del Tribunal de segunda instancia, no incide de forma significativa en la decisión habida en apelación.

Por las razones previamente anotadas, esta Magistratura considera que la pretermisión de los medios de convicción ignorados, no constituye un error de hecho sobre la existencia de la prueba que haya influido sustancialmente en lo dispositivo de la resolución recurrida, toda vez que los elementos acreditativos que han sido sometidos al escrutinio de la Sala, no logran demostrar que la demandante ostente legitimación en la causa para reclamar por el incumplimiento de obligación alguna, por parte de BANCO GENERAL, S.A." (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de 12 de septiembre de 2013. Luisa Sánchez Sampedro recurre en casación en proceso ordinario que le sigue a Banco General). R.J. de Septiembre de 2013, pág. 214.

#### **ART. 1424. Revocación de mandato.** *Es revocable el mandato otorgado al abogado sin su consentimiento.*

"El primer motivo que fundamenta la causal expone que la terminación del contrato de mandato celebrado entre el bufete de abogados COCHEZ –MARTÍNEZ Y ASOCIADOS y PROCESOS Y ANÁLISIS METALÚRGICOS, S.A. (PAMETSA) no puede dejarse al arbitrio de una de las partes contratantes, esto es, la empresa mandante no puede dar por terminado unilateralmente el contrato celebrado.

El principio de interpretación de los contratos de "ley del contrato" está recogido en el artículo 976 del Código Civil y dispone que: "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos", por lo que, por regla general, no es posible que una de las partes contratantes, de manera unilateral, pueda dar por terminado un contrato luego que se haya perfeccionado, tal como lo plantea el artículo 1107 del Código Civil que señala: "la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Sin embargo, el contrato de mandato por su carácter de confianza e "intuitu personae", se presenta como una excepción a la regla, ya que la propia ley permite su terminación, ya sea, por revocación por el mandante (Cfr. ordinal 1 del artículo 1423 del Código Civil) o por renuncia del mandatario (Cfr. ordinal 2 del artículo 1423 del Código Civil).

Así, el artículo 1424 del Código Civil consagra que: "el mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato."

Además, el artículo 1426 del Código Civil preceptúa que: "el nombramiento de un nuevo mandatario para el mismo negocio produce la revocación del mandato anterior desde el día en que se hizo saber al que lo había recibido, salvo lo dispuesto en el artículo que precede."

Por su parte, respecto al mandato representativo, el artículo 644 del Código Judicial indica que "todo poder es revocable libremente por el poderdante[...]."

Por tanto, concluye la Sala de lo Civil que todo mandato, ya sea, gratuito o remunerado, general o especial, representativo o no, puede ser revocado unilateral y libremente por el mandante." (Sentencia de 11 de mayo de

2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Cochez y Martínez vs. PAMETSA). R.J. de Mayo de 2012, pág. 430.

**ART. 1431. Restitución del bien en préstamo.** *La persona jurídica deudora, debe restituir el dinero o los títulos de crédito recibidos en calidad de préstamo, independientemente de que algunos miembros de la asociación se hayan apropiado de sus fondos.*

"Al respecto, el Código Civil en el artículo 1431 al referirse a este contrato, elabora una distinción diáfana e importante con respecto al comodato, aludiendo en esta excerta que el contrato de préstamo se caracteriza precisamente por la transmisión de la propiedad del objeto motivo de este acuerdo de voluntades, ya que la obligación es devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Sin embargo, el comodato implica que el comodatario asume la obligación de utilizar la cosa por cierto tiempo y devolverla a su dueño, puesto que se trata de un bien no fungible; con lo cual se desprende que en estos contratos en particular, no media traslación de dominio. El autor Roberto de Ruggiero al desarrollar este punto, conceptúa de manera concluyente, que el comodato consiste en "dar a alguien una cosa para que la emplee en un uso determinado y para que, una vez terminado éste, la restituya, sin que el comodante reciba por ello compensación alguna". (Instituciones de Derecho Civil, Editorial Reus, S.A., Tomo II, Vol. 1º, 1977, Pág. 438.). A su vez, el artículo 1444 del Código Civil señala categóricamente que quien recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible (en este caso bonos del Estado) adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al prestatario otro tanto de la misma especie y calidad, tal como acotamos anteriormente. (Subrayado es de la Corte).

Lo expresado sin duda alguna pone de manifiesto tres situaciones claramente definidas a saber:

1. En el contrato de préstamo, el prestatario siempre adquiere la propiedad de la cosa objeto de este acuerdo de voluntades o de lo contrario confrontamos los rigores del comodato.
2. Se considera que los títulos valores y entre ellos los bonos, no son más que bienes fungibles y, por lo tanto, el prestatario adquiere la obligación de cumplir con su acreedor a través de la devolución de cosas de la misma especie o calidad a falta de pacto en contrario, puesto que adquiere el dominio sobre la cosa objeto del préstamo.

3. La naturaleza inherente a la contienda que envuelve los intereses en disputa entre las partes intervinientes en este proceso; es eminentemente contractual de orden comercial proveniente de un contrato de préstamo."

(Sentencia de 20 de junio de 1994. Sala Tercera; Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo; Caja de Seguro Social vs. Unión de Empleados del Sector Salud). Revista Juris, Año 3, Nº 12, Pág. 129, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de junio de 1994º, Pág. 213.

**ART. 1482. Resolución de Contrato de seguro.** *La compañía aseguradora podía dar por terminado el contrato una vez acaeciera la condición en forma discrecional.*

"La cláusula en cuestión constituye una cláusula resolutoria expresa, en virtud de la cual, la compañía aseguradora demandada podía dar por terminada la afiliación del demandante, es decir, ponerle fin a la cobertura, con solo notificarle dicha decisión con una antelación de treinta y un (31) días, sin necesidad de declaración judicial al respecto, y siempre que se cumpliera la condición estipulada en la misma (menos de tres asegurados o menos del 75% de aquellos elegibles para el seguro).

Dicha cláusula busca favorecer a la aseguradora, a quien, la reducción en el número de los afiliados, que son los obligados a pagar las primas correspondientes, indefectiblemente le ocasiona un perjuicio, pues queda obligada a proporcionar la cobertura contratada con un ingreso menor en concepto de prima.

Recordemos que el seguro es un contrato aleatorio, y por tanto, debe haber equivalencia entre lo que las partes se obligan a dar o a hacer para el caso del acontecimiento incierto o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado (art. 1482 del Código Civil).

Así las cosas, producida la condición (disminución en el número de asegurados), pues este no es un hecho discutido por la demandada en el proceso, la Sala es de la opinión que la demandada podía dar por terminada la relación contractual en cualquier momento, y no necesariamente al producirse aquella.

Ello es así por cuanto, como se ha dicho, la cláusula en cuestión fue establecida a favor de la aseguradora, por lo que queda a su arbitrio hacer uso de la misma; siendo un derecho potestativo, por lo que no puede ahora volverse en contra de la demandada de tal manera que no pueda cancelar unilateralmente la póliza.

Cabe aclarar aquí que toda cláusula resolutoria expresa consagra un derecho potestativo a ponerle fin al contrato de que se trate, extrajudicialmente, por un supuesto incumplimiento, sin acudir a la autoridad jurisdiccional a obtener un pronunciamiento expreso. Esta posibilidad es coherente con el ordenamiento jurídico, como una manifestación de la autonomía contractual expresada en el artículo 1106 del Código Civil.

Por ello, no puede permitirse ahora en forma alguna que la cláusula bajo examen opere en contra de la demandada y a favor del demandante, que es lo que ocurriría si se acepta la alegación de la parte recurrente en el sentido de que el derecho de la demandada a resolver el contrato prescribió, por haber dejado transcurrir dieciocho (18) meses para comunicar la resolución, después de la ocurrencia de la condición resolutoria." (Sentencia de 5 de marzo de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. *Lew Rodin vs. Aseguradora Mundial*). R.J. de marzo de 2012, pág. 227.

**ART. 1500. Suma Pactada.** *La cuantía de lo pactado no invalida la transacción, aunque la misma exceda a la del proceso.*

"Cabe señalar también que el artículo 1500 del Código Civil, define la transacción como un contrato por medio del cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que habían comenzado.

En el caso que nos ocupa, en la transacción suscrita entre MAYORISTAS DE AZUERO, S.A., y AURELIO DOPESO CARREIRO por una parte y, por la otra, BANCO EXTERIOR, S.A., este último acordó ponerle fin al proceso ordinario que habían presentado contra los primeros, a cambio de lo cual éstos prometieron cumplir con su obligación en los términos allí pactados, situación que no contradice el tenor de la citada disposición legal.

La Sala estima que el solo hecho de que la transacción se pactara por una suma superior a aquella por la cual habían sido demandados los recurrentes, no constituye razón suficiente para concluir que éstos prestaron su consentimiento por error y que, en consecuencia, se deba declarar la nulidad de dicho contrato, ya que tal proceder no afecta su validez. (Sentencia del 8 de septiembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. *Proceso Ordinario Declarativo Mayorista de Azuero, S. A. y Aurelio Dopeso vs. Banco Exterior, S.A.*) R.J. Septiembre de 2000, p. 277.

**ART. 1500. Aprobación de transacciones.** *El Juez de la causa debe aprobar o desaprobado la totalidad de la transacción acordada por las partes; no puede aprobar parcialmente.*

"Como vemos dicha figura jurídica tiene como objetivo evitar un pleito o ponerle término al que había comenzado, comprometiéndose las partes a mutuas concesiones.

Pueden darse dos tipos de transacciones, a saber totales o parciales. En el primer caso, se pone fin al proceso; mientras que en el segundo, lo que se produce es "...una reducción del objeto litigioso con la continuación del proceso en la parte que no ha sido materia de la transacción..." (Pedro Barsallo, *Artículos y Conferencias sobre temas de Derecho Procesal Civil*, 1992, Pág. 131). (Sentencia 24 de julio de 1995. Primer Tribunal Superior; *Proceso Ejecutivo Hipotecario; Banco General, S.A. vs. Lynette Anderson de Dosman*). *Revista Juris*, Año 4, Vol. 7, Tomo I, Pág. 141, *Sistemas Jurídicos, S.A.*

**ART. 1502. Transacción.** *El otorgamiento del consentimiento en el caso de la persona jurídica, debe cumplir con las formalidades.*

"En atención a lo dispuesto en el artículo 1110 del Código Civil, la Transacción presentada debe considerarse válida, pues ha sido suscrita, en el caso de CABLE & WIRELESS PANAMÁ, S.A., por persona autorizada para ello (un apoderado general), y en el caso de SYSTEM ONE WORLD COMMUNICATION, S.A., por quien ostenta su representación legal.

No obstante lo anterior, el artículo 1502 del Código Civil presenta un impedimento fundamental para la aprobación de la transacción presentada, como se explica a continuación.

El artículo 1502 del Código Civil dispone:

...

En virtud de la norma citada, debemos remitirnos al artículo 68 de la Ley 32 de 26 de febrero de 1927, *Sobre Sociedades Anónimas*, según el cual:

"Toda sociedad anónima podrá en virtud de acuerdo de la Junta Directiva, vender, arrendar, permutar o de cualquiera otra manera enajenar todos o parte de sus bienes, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente, siempre que para ello sea autorizada por resolución de los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho de votación en el asunto, adoptada en Junta convocada para ese objeto en la forma prescrita en los artículos 40 y 44 de esta ley, o por el consentimiento por escrito de dichos accionistas."

Así las cosas, toda vez que quienes celebran el Contrato de Transacción, en nombre y representación de las sociedades que constituyen parte del Proceso al cual se le pretende dar fin, no han aportado la documentación correspondiente para acreditar que se encuentran autorizados para la celebración de dicho contrato, la Sala no

puede acceder a la aprobación de la Transacción presentada." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 19 de enero de 2010. Cable & Wireless Panamá recurre en casación dentro de proceso ordinario que le sigue a System One World Communication, S.A.) R.J de Enero de 2010, pág. 375.

**ART. 1548. Responsabilidad Civil contractual de acreedor hipotecario.** *Surge responsabilidad civil contractual para el acreedor hipotecario por la realización de actos dañosos en violación de los términos pactados en el contrato.*

"En tal sentido, la jurisprudencia nacional ha reconocido, con respecto al citado artículo 986, la exigencia de que la declaratoria de la responsabilidad civil por culpa o negligencia en el cumplimiento de las obligaciones dimanadas del contrato, se lleva a cabo previa comprobación de los siguientes elementos: a) la existencia de un vínculo contractual; b) la violación del vínculo contractual surgida; c) que la violación haya irrogado perjuicios del demandante; y por último d) que exista una relación de causa a efecto entre la culpa y el perjuicio resultante del incumplimiento, teniéndose claro que no solo debe acreditarse el daño o perjuicio, sino que es necesario además, acreditar fehacientemente la culpa o negligencia con que actuó el demandado y que esta actuación culposa sea grave y haya sido la productora del daño.

Considera el Tribunal que en el presente caso se reúne la totalidad de los elementos para la determinación de la responsabilidad perdida, ya que existió una relación contractual entre las partes y se encuentra acreditado en el expediente la violación de dicho vínculo por parte del Banco.

Lo anterior resulta de la lectura de las varias veces indicada Sentencia de Casación de 24 de mayo de 1995, que indica que:

"... Todo lo anterior lleva al convencimiento que una vez enviado el documento por el Banco General, S.A. a la deudora MARKELA ROGER

RUIZ, el Banco concedió un término durante el cual la deudora podía aceptar la prórroga del contrato por un término de cinco años. Había una expectativa de treinta días a partir del 11 de enero de 1991 en donde, por voluntad del Banco General, S.A., la morosidad del préstamo no existía, salvo que el deudor no aceptara la prórroga. De darse la aceptación expresa o tácita de la prórroga, continuaría"... pagando el préstamo mediante los abones mensuales pactados a la fecha de esta carta.

La presentación del juicio ejecutivo hipotecario con renuncia de trámites ocurrida el 7 de febrero de 1991 **fue hecha antes de tiempo** y al valorar la sentencia el documento expedido por el banco, en forma distinta a lo querido en la norma probatoria, se ha probado la causal alegada" (Subraya el Tribunal)

A juicio del Tribunal, no le asiste la razón a la parte demandada cuando afirma que el banco estaba facultado en virtud del contrato de préstamo o reclamarle el pago de la totalidad de la deuda en esa fecha, ya que el demandante tenía pendiente de pago dos mensualidades. Esta situación ya fue resuelta por el Tribunal de Casación y constituye una decisión en firme.

Coincide por tanto el Tribunal con lo señalado por el Juez de la causa en el hecho de que en este caso, el Banco General, S.A. incurrió en la denominada culpa grave, lo que se desprende de su conducta procesal al interponer la demanda ejecutiva hipotecaria antes de tiempo, como lo dictaminó la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; y llevar el proceso hasta el final, hasta remate del bien embargado, a pesar de las observaciones hechas por la parte ejecutada en el sentido de que había obtenido una prórroga de su contrato antes de ser promovido el proceso.

Sin lugar a dudas, esta conducta causó directamente una serie de daños que fueron evaluados y determinados por el Juez de la causa. De allí la existencia de un nexo de causalidad entre los daños y el comportamiento del banco al demandar antes de tiempo, que consideramos como culpa grave." (Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 25 de marzo de 2003. Recurso de apelación Proceso Sumario promovido por Markela Rojer de Ballesteros contra el Banco General, S.A.)

**ART. 1566. Acreedor hipotecario.** *Se reconoce que el acreedor hipotecario del bien inmueble sujeto a proceso de división de bien común, tiene derecho a comparecer por su crédito al proceso.*

"Luego de haber realizado un extracto sustancial de la pretensión, de la contestación de la demandada, de la tercería coadyuvante, de la sentencia apelada y de los alegatos del demandante y la tercerista; y, luego de haber estudiado y analizado minuciosamente todas las constancias de autos, procede decidir sobre la juridicidad o no de la resolución apelada.

Ante todo debemos señalar que el Tribunal a – quo imprimió al proceso el trámite señalado en los artículos 1337 y siguientes del Código Judicial, antes del Texto Único, para los procesos sumarios de división y venta de bienes comunes, y que no se observan vicios ni pretermisiones que pudieran invalidar lo actuado, por lo que procede analizar el fondo del asunto. Adicionalmente se hace necesario explicar que en vista de que únicamente

apeló la parte demandada, la sentencia recurrida solo puede ser revisada en lo que le sea desfavorable a dicha parte, pues, de lo contrario se violaría el principio de la reformatio in pejus consagrado en el artículo 1133 del Código Judicial, antes del Texto Único.

Ahora bien, la demandada apeló de la sentencia de primera instancia a pesar de que en la misma se decretó la venta judicial del bien que tiene en común con el demandante, y se ordenó que se respete el crédito hipotecario del BANCO GENERAL, S.A., que son dos aspectos con los que manifestó su conformidad al contestar la demanda, por lo que desconocemos en qué radica la disconformidad de la apelante.

No obstante lo anterior, debemos proceder a analizar la juridicidad de lo resuelto en la sentencia apelada, para lo cual examinaremos, en primer lugar, si se dan los presupuestos para acceder a la venta del bien común, que en este caso es la Finca No. 164442, de la Provincia de Panamá, y posteriormente examinaremos si procedía del BANCO GENERAL, S.A.

El primer párrafo del artículo 408 del Código Civil establece que "Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir, en cualquier tiempo, que se divida la cosa común."; y el artículo 412 ibidem dispone que "Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible o no admita cómoda división y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos, indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio."

En el mismo sentido, el artículo 1337 del Código Judicial, antes del Texto Único, establece que la venta será procedente "...cuando se trate de bienes que no sean susceptibles de partición material por su naturaleza, o por disposición legal, o cuyo valor desmerezca por la división."

En base a lo dispuesto en las normas antes citadas, podemos concluir que básicamente es necesario que se den dos condiciones para acceder a la venta del bien: el mismo pertenezca a dos o más personas en común, y que su división no sea posible.

El hecho sobre la propiedad en común de la Finca 164442 ha sido acreditado con el Certificado del Registro Público que consta a foja 6 del expediente, el cual es un documento público, de conformidad con el numeral 2 del artículo 834 del Texto Único del Código Judicial. En dicho documento se certifica que ERIC ALBERTO YEE PERALTA y LEANA MIGDALIA BEITÍA son propietarios de la Finca 164442, inscrita al rollo 24138, documento 5, de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá.

En cuanto a la imposibilidad de la división de la Finca 164442, en el expediente se encuentran dos copias autenticadas de la Escritura Pública 7537 de 29 de octubre de 1997, de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, por medio de la cual las partes en el proceso compraron la mencionada finca y celebraron contrato de préstamo con garantía hipotecaria y anticrética con el BANCO GENERAL, S.A. (ver fs. 13-22 y 67-76 del expediente). En el contrato de compraventa contenido en dicha Escritura Pública consta que sobre dicha Escritura Pública consta que sobre dicha finca se construyeron mejoras consistentes en una vivienda unifamiliar (cláusula tercera, foja 15), por lo que es evidente que el mencionado bien no es susceptible de participación material y, consecuentemente, es viable la opción de la venta judicial.

La mencionada copia autenticada de la Escritura Pública 7537 constituye un documento público, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 821 del Código Judicial, antes del Texto Único.

En virtud de lo anterior lo procedente era ordenar la venta de la Finca 164442 tantas veces mencionada tal como lo hizo la Juez a-quo en la sentencia apelada.

En cuanto a la orden de que se respete el crédito hipotecario del BANCO GENERAL, con la copia autenticada de la Escritura Pública No. 7537 que consta a fojas 67-76, está demostrado que dicha institución bancaria es acreedora de los propietarios de la finca cuya venta se pretende, y que su crédito está garantizado con un contrato de primera hipoteca y anticresis sobre dicha finca, debidamente inscrito en el Registro Público.

Establecido lo anterior, y en base a lo dispuesto en el artículo 411 del Código Civil, este Tribunal es de la opinión que procedía dar la orden de que se considere el crédito hipotecario del BANCO GENERAL, S.A. al momento de la venta de la finca 164442, tal como lo hizo la Juez de primera instancia, a fin de que con el producto de la venta de dicho inmueble se cancele lo que se le adeuda a dicha institución bancaria.

El mencionado artículo 411 del Código Civil permite que los acreedores concurren a la división de la cosa común, por lo que no hay ninguna razón para no considerar que tal participación también debe permitirse cuando se trate de la venta del bien común en virtud de la imposibilidad de su división.

Por todo lo antes explicado, lo procedente es confirmar la sentencia apelada y condenar en costas a la parte recurrente. (Sentencia de 14 de enero de 2002. Primer Tribunal Superior de Justicia. Eric Tee Peralta vs Leana Beitía de Serrano). Revista Juris, Enero 2002, Año 10, Nº1, Derecho Privado, Pág. 55, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1575. Principio de indivisibilidad en el contrato de hipoteca.** *Si no se ha pactado lo contrario, la hipoteca se constituye sobre todo el bien y será cancelada cuando se pague la totalidad de la deuda.*

"Esta Colegiatura luego de llevar a cabo una cuidadosa revisión de los elementos de juicio incorporados por las partes, ha de coincidir totalmente con el Juez A-quo en que no debe accederse a lo pedido por **Villa Corina, S.A.**, por cuanto que, como bien señala dicho juez, la parte actora **no ha demostrado** haber cancelado la obligación crediticia contraída mediante la Escritura Pública No. 767 de fecha 28 de mayo 1993, protocolizada en la Notaría Octava del Circuito de Panamá y, garantizada, precisamente con el gravamen hipotecario y anticrético cuya cancelación se solicita por vía del presente proceso sumario.

Y es que, el derecho del deudor hipotecario de solicitar la cancelación del gravamen **nace** cuando hubiere cumplido con su obligación (o demuestre que la obligación asegurada se extinguió por otra causa legal), ya que, la hipoteca y la anticresis como derechos accesorios (también, derecho reales y de garantía) que son, siguen la suerte de la obligación principal a la que acceden y que garantizan, de modo tal que, si bien la hipoteca solo nace cuando nace el crédito asegurado, igualmente, se extingue con la extinción de la obligación que garantiza.

Además, como bien lo explicó el juez inferior, la hipoteca tiene la característica de ser un derecho indivisible, por lo que, salvo pacto en contrario (o más bien, renuncia del acreedor hipotecario), cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda deuda y de cada parte de ella. En consecuencia, todo el crédito y cada fracción de él se encuentran respaldadas por el valor total de cada uno de los inmuebles hipotecarios.

Este principio de indivisibilidad trae como consecuencia, que el pago de la obligación deba ser válido y total, ya que si se cancela tan solo una parte, la hipoteca subsiste, íntegra, en garantía del saldo existente.

No existiendo, pues, razón jurídica alguna para variar la decisión adoptada por el sentenciador del primer nivel jurisdiccional, corresponde, entonces, su confirmación, a lo que procede." (Sentencia del Primer Tribunal Superior de Justicia de 23 de septiembre de 2003. Proceso Sumario propuesto por Villa Corina, S.A. vs Banco Confederado de América Latina, S.A.).

**ART. 1591. Prescripción adquisitiva en el contrato de hipoteca.** *La transmisión de una propiedad, como consecuencia del reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio no afecta el crédito garantizado con un contrato de hipoteca.*

"Estos planteamientos se resumen en la suplantación del antiguo propietario por otro; y la constitución del gravamen hipotecario sobre la Finca como ejercicio que interrumpe la posesión. El juicio de lanzamiento como reconocimiento de hechos que desconocen la posesión, al igual que el remate.

El artículo 447 del Código Civil, antes transcrito, es una disposición legal que se refiere a la prescripción ordinaria, por oposición a la prescripción extraordinaria. A estas dos categorías respectivamente se refieren los artículos 1694 del Código Civil, que establece que el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título; y el artículo 1696 del Código Civil que establece que se prescribe también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante quince años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes.

Son dos casos totalmente distintos.

Originalmente la usucapión extraordinaria, a que se refiere el artículo 1696 del Código Civil, requería una posesión de treinta años; pero la Ley 44 de 1958 redujo los términos treintenarios a quince años. Como resultado la prescripción extraordinaria entre ausentes, de veinte años, resultaría mayor que la prescripción extraordinaria, lo que resulta irregular. Lógicamente la prescripción ordinaria entre ausentes no tiene que exceder tampoco los quince años.

En el presente caso se trata de la posesión no interrumpida, sin título, por el término de quince años; es decir, de la prescripción extraordinaria a que se refiere el artículo 1696 del Código Civil.

Por posesión se entiende las relaciones materiales con las cosas. Sin embargo, nuestro Código diferencia la posesión de la mera tenencia.

El artículo 415 del Código Civil reza:

"ARTÍCULO 415: Se llama posesión la retención de una cosa o el disfrute de un derecho con ánimo de dueño; y tenencia la retención o el disfrute sin ese ánimo".

El artículo 418 del Código Civil expresa que se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Pero tratándose de la posesión necesaria para la prescripción extraordinaria no se requiere título, lo que explica que tampoco se requiera buena fe para este caso, como lo establece el artículo 1696 del Código Civil.

El artículo 422 del Código Civil prescribe:

ARTÍCULO 422: Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".

A su vez el artículo 423 del Código civil establece:

"ARTÍCULO 423: La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidos para adquirir tal derecho".

El artículo 427 del Código Civil expresa:

"ARTÍCULO 427: La posesión de la cosa no se entiende perdida mientras se halla bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero".

Por último el artículo 431 del Código Civil es del siguiente tenor:

"ARTÍCULO 431: La posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personas distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surgiere contienda sobre el hecho de la posesión, se considerará como mejor posesión la que se funde en título legítimo; a falta de éste o en presencia de títulos iguales, la posesión más antigua; siendo de igual fecha, la actual, y si ambas fueren dudosas, será puesta la cosa en depósito mientras se decide a quien pertenece".

Estas disposiciones se citan para poner de relieve el carácter de relación material o físico entre el poseedor y la cosa poseída. Se puede apreciar que las disposiciones legales citadas hablan "de retención de una cosa" (artículo 415 Código Civil); de cosa que sean susceptibles de apropiación (artículo 422 Código Civil); "de ocupación material de la cosa"; "de quedar la cosa sujeta a la acción de nuestra voluntad" (423 Código Civil); de hallarse la cosa "bajo el poder del poseedor" (427 Código Civil); de la posesión "como hecho" (431 Código Civil).

Estos textos legales y la doctrina dejan claramente establecido que la posesión es una relación material con las cosas, una situación de hecho, una relación directa entre el poseedor y la cosa. Esta situación es relativamente tutelada por el derecho. El artículo 426, como hemos visto, expresa que la posesión legal no puede adquirirse violentamente, mientras exista un poseedor que se oponga a ello.

Arturo Valencia Zea expresa:

"VI. De lo expuesto resulta que existe una relación jurídico-material del hombre con las cosas cuando el contacto material es voluntario e implica cierta iniciativa personal del poseedor. Esta iniciativa personal es lo que la doctrina moderna denomina potestad efectiva o poder de hecho". (Derecho Civil, Tomo 2, Editorial Temis, 1980 Bogotá, Pág. 42).

El mismo autor cita a Saleilles (Ibídem, pág. 43):

"Es señor de la cosa aquel que, conforme a las ideas ambientales, a las costumbres y las relaciones sociales, es considerado externamente como la persona de quien depende la cosa. Se trata de lo que podría llamarse un concepto popular o, si se quiere, un concepto social. El público es quien fija el señorío de la cosa, teniendo en cuenta el estado de las costumbres, el medio ambiente, el grado de evolución de la vida social...".

Si la posesión es una facultad o poder material sobre la cosa, solo la interrumpe lo que atenta contra ese poder. Además conforme lo establece el artículo 601 del Código Civil, la acción posesoria prescribe un año cuando el que perdió la posesión carece de título inscrito. En otras palabras, el poseedor puede reclamar la tutela legal hasta 1 año después de la perturbación de dicha posesión.

Afirmado lo anterior, se observa que la primera disposición que el recurrente en casación invoca como violada (primera causal), es el artículo 447 Código Civil que no se refiere a la prescripción extraordinaria, trata de la prescripción ordinaria. En consecuencia, no es una disposición pertinente que pudiera ser violada en este proceso.

La segunda disposición que se invoca como violada es el artículo 1591 del Código Civil. Esta disposición dice así:

"ARTÍCULO 1591: La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición".

Es cierto que la hipoteca surte efecto contra tercero; pero de conformidad con la institución de la hipoteca. Es decir; que aun cuando la propiedad cambie de propietario, la finca hipotecada continúa como garantía de la obligación en relación con la cual se constituyó.

Por otro lado, constituir una hipoteca sobre una finca no implica actos materiales y de apropiación de la cosa como para que hipoteca y posesión entren en conflicto.

En este sentido la hipoteca no interrumpe la posesión, ni perjudica la usurpación.

La jurisprudencia citada (f. 184) no se refiere simplemente al hecho de constitución de la hipoteca; sino que expresa que el prescribiente había participado en esa transacción hipotecaria junto con el propietario, lo que

significaba el reconocimiento de la propiedad en otra persona, faltando en consecuencia el animus possidendi, sin el cual se trataba de mera tenencia o posesión en nombre ajeno.

La Corte considera que el artículo 1591 del Código Civil no ha sido violado." (Sentencia de 24 de enero de 1995, Sala Primera. Andrea Santamaría Vs. Inmobiliaria Los Pozos, S.A.) R.J. enero de 1995, Pág. 194.

**ART. 1597. Garantía Hipotecaria.** *Sólo mediante un juicio se puede anular la hipoteca; aún en el evento de que se haya hipotecado un inmueble proindiviso, el comunero no puede solicitar al tribunal que le reconozca su derecho a separar la comunidad de bienes, debido a que su dominio está limitado con la Hipoteca. Es por ello que el comunero debe recurrir a un juicio ordinario, para que se declare nula la hipoteca y en ese evento, podrá solicitar la división.*

"Un examen de la sentencia cuestionada nos coloca en situación de precisar que el Tribunal Superior se negó a autorizar la venta del inmueble, por cuanto quedó plenamente acreditado en el proceso la existencia de una limitación impuesta sobre el dominio de la finca en cuestión, acordada contractualmente por sus copropietarios. Esa limitación consiste en que la finca gravada con hipoteca y anticresis no puede ser enajenada mientras esté vigente la hipoteca o mientras el acreedor hipotecario no de su consentimiento por escrito. De allí que, si ninguna de las dos circunstancias anotadas ha acaecido, el Tribunal Superior estimó pertinente hacer valer lo dispuesto en el artículo 976 del Código Civil, en donde se establece que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse en los términos que hayan sido acordadas. En atención a esa disposición se decidió no decretar ni autorizar la venta judicial del inmueble.

Un detenido análisis del problema planteado en este recurso nos lleva necesariamente a la conclusión de que los cargos esgrimidos contra el fallo carecen de verdadero fundamento. Sobre el inmueble poseído en comunidad pesa una obligación que es resultado de un acuerdo voluntaria y libremente pactado por sus copropietarios ha decidido acabar con la comunidad y pedir la división y la venta del inmueble, en principio, nadie se lo puede impedir, pues ese es su derecho. No obstante, en el caso particular que analizamos, ese mismo copropietario que desea poner término a la comunidad consintió, previamente, en otorgarle al banco, en su condición de acreedor hipotecario, el derecho de oponerse, no a la división del bien, sino al de su venta o enajenación; que, por otro parte, es lo que en verdad se solicita en este juicio. Si el pacto o contrato celebrado entre el banco y los copropietarios fuese nulo o lo fuese unas de sus cláusulas en particular, porque, como lo asevera el casacionista, lo acordado se encuentra en pugna con la ley, el afectado, en este caso la parte demandante, antes de pedir, como lo hizo, la autorización para vender la copropiedad, debió concurrir ante la autoridad jurisdiccional competente y solicitar, eso sí, con audiencia de su acreedor hipotecario, la nulidad de lo pactado, en razón de la ilegalidad que se aduciese. Si no procedió de esa manera, no puede pretender el recurrente que, sin la participación de uno de los contratantes, se deshaga un acuerdo de voluntades que, para todos los efectos legales, debe ser respetado, hasta que mediante un juicio, en el cual se observen todas las reglas del debido proceso, se dictamine acerca de la legalidad de lo pactado." (Sentencia del 22 de marzo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Sumario propuesto por Yilena E. Quintero vs. Luis E. Campos B.) R. J. marzo de 2001, Pág. 227. Revista Juris Derecho Privado N° 3 de 2001, Pág. 25.

**ART. 1602. Renuncia de trámites.** *En los procesos ejecutivos hipotecarios con renuncia de trámites no se podrá proponer incidentes ni presentar otra excepción que la de pago y prescripción, entendiéndose por pago la cancelación total de la obligación reclamada.*

"El Pleno de la Corte, luego de la debida y rigurosa confrontación de la norma jurídica acusada en esta consulta, tiene que coincidir con la opinión del señor Procurador de la Administración, al concluir en su Vista de traslado que el artículo 1602 del Código Civil, contrario a lo que sostiene el advirtiente, no infringe el artículo 32 de la Constitución Política ni otros de la misma Carta.

Para ello basta señalar que la mencionada disposición legal de nuestro ordenamiento civil ni impone ni obliga a renunciar los trámites del juicio ejecutivo en los contratos de hipoteca, sino, por el contrario, dice expresamente que es "permitido renunciar" a esos trámites, lo cual significa que de hacerlo las partes es porque así lo desean libre y espontáneamente. De allí la jurisprudencia sentada por esta Corporación en relación con el alcance de la norma jurídica que se confronta vía la consulta de inconstitucionalidad, en el sentido de que la "acción en estos casos cuando el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, no va contra persona alguna, sino contra el bien hipotecado, cualesquiera que sea su poseedor; y de aquí que su venta se decrete sin citación del deudor" (R.J. N° 124 de 1923, Pág. 1143, columna 1, Jurisprudencia Dr. Manuel Herrera L. Tomo II, Pág. 84, N° 423).

Esa renuncia de los trámites de un juicio ejecutivo no significa que el deudor hipotecario, en esas condiciones aceptadas por él en el contrato de hipoteca, se le niegue el derecho de defensa en juicio, ya que, para ello, la propia disposición legal prevé la vía legal.

Y para concluir con el análisis de la confrontación, la Corte se permite, en adición a lo expuesto, expresar el criterio que el artículo 1602 del Código Civil, entendida rectamente la finalidad para la cual fue creada por el Legislador patrio, tiene la virtud de pertenecer a las normas legales que no pierden su vigencia con el transcurrir del tiempo; porque así lo exigen las necesidades socioeconómicas impuestas por el incremento de las relaciones jurídicas que surgen de contratos como el de hipoteca inmobiliaria." (Sentencia de 17 de enero de 1986 del Pleno de la Corte Suprema de Justicia). R.J. de enero de 1986, Pág. 15.

**ART. 1626. JURISDICCIÓN. Derechos del acreedor anticrético.** *Los derechos del acreedor anticrético y el hipotecario subsisten aun cuando la finca haya sido traspasada, o enajenada.*

"En cuanto a la anticresis, dicho contrato accesorio de garantía también le otorga al acreedor el derecho de perseguir el bien gravado, sin importar "en manos de quien se encuentre el bien dado en garantía, y de venta con preferencia para el pago" (DULIO ARROYO CAMACHO, Contratos Civiles, Tomo II, pág. 540).

Cabe anotar que al tenor del artículo 1626 del Código Civil, los terceros adquirentes de una finca están obligados a tolerar el derecho que le asiste al acreedor anticrético:

"Artículo 1626. ..."

Todo lo antes anotado demuestra que aun cuando cambie de propietario, una finca sobre la cual pese una hipoteca y anticresis seguirá sirviendo como garantía de la obligación a la cual accede, esto mientras no se cancelen la inscripción de los gravámenes que pesan sobre ella, en la forma prevista en el artículo 1784 del Código Civil. Ello significa que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio incoado, la revisionista, en su condición de titular de un derecho de hipoteca y anticresis sobre la finca objeto de juicio, no se requería su participación, toda vez que las referidas garantías no se ven afectadas con la sentencia.

Nótese que la pretensión de las demandantes no incluye la cancelación o anulación de la hipoteca y anticresis existente a favor de MULTIBANK, INC., de allí que no era imperiosa su intervención forzada en el proceso, puesto que los derechos accesorios de garantías de los cuales es titular sobre la finca, no eran materia de debate. De igual forma, en la sentencia objeto de revisión, ni en la resolución por cuyo conducto se adicionó el fallo, se dispone la cancelación de las garantías reales a favor de la entidad bancaria.

Para todos los efectos legales, sobre la finca N°6254, tomo 670, folio 448 de la sección de propiedad de la Provincia de Veraguas, incluso el lote de terreno de 620 metros cuadrados adquiridos por prescripción de dominio por parte de ROSA ELENA KARICA MOJICA y JUANA ELENA KARICA MOJICA, sigue pesando la hipoteca y anticresis que garantizan la obligación adquirida por HERAMA, S.A. para con MULTIBANK, INC.

**ART. 1636. Oficio de Piedad.** *No se puede repetir contra el obligado a dar alimentos, si la gestión oficiosa se hizo por oficio de piedad.*

"El artículo 1636 no se aplica cuando existe también el acto de liberalidad, bajo la fórmula de "por oficio de piedad", como reconoce que actuó la propia demandante, lo que le atribuye su actuación "como un gesto humanitario", por lo que se encuentra en la posición de excepción que el propio artículo 1636 establece como excepción para que no se produzca el pago por la gestión de negocios realizada.

La modalidad especial que regula el artículo 1636 es para el caso de que, un tercero que no tiene la obligación de brindarlos, corra con los gastos en conceptos de alimentos a una tercera persona. Es obvio, en primer lugar, que los gastos realizados por la demandante excedía el marco de los alimentos, conforme lo tiene previsto el artículo 377 del Código de la Familia, pues, además de la alimentación y hospedaje, realizaba servicios, incluso en vida de la causante, en concepto de consultora, administradora y asesora de bienes, guardadora en vida en beneficio de la señora Isabel Sanpedro, y gastos que coinciden con la lista de alimentos que nos ofrece nuestro ordenamiento jurídico, relacionados por alimentos y medicamentos, éstos últimos que serían los únicos que resultan cubiertos por el concepto de alimentos y no los de gestoría y administración. El artículo 377 del Código de la Familia señala como alimentos, entre otros que no tienen relevancia con la gestión que realizaba la demandante, en el suministro de sustancias nutritivas o comestibles, de atención médica y de medicamentos, así como las necesidades de vestido y habitación. En parecidos términos enumera los alimentos el artículo 233 del Código Civil. Es evidente, por lo tanto, que no nos encontramos bajo el supuesto de hecho que postula el artículo 1636, sino, por el contrario, los gastos se asemejan más a la gestión de negocios general, y no al caso especial que regula la norma del Código Civil que se deja citada.

En la gestión de negocios ajenos en general, no es estrictamente necesario que exista un desplazamiento patrimonial a cargo del gestor, porque la esencia de la institución consiste, en la generalidad de los casos, de

una actividad jurídica o material, pero existe siempre un desplazamiento patrimonial en el caso especial que regula el artículo 1636 del Código Civil, en que se tiende a una acción de reembolso por las sumas entregadas por el tercero en concepto de alimentos, en la forma de una obligación que no tenía el gestor, y que no tenía el consentimiento del beneficiado con ella. Es evidente que ha habido violación de tal disposición del Código Civil, al no haber tomado en cuenta que no existía prueba, a cargo de la demandada, que los pagos que realizó la demandante no eran por oficio de piedad, para exonerarse de la obligación a su cargo, cuya carga probatoria le correspondía.

Es evidente que la demandante realizó gastos, que comprobó, y que ascienden a la suma de TRECE MIL CIENTO OCHO BALBOAS CON CATORCE CENTÉSIMOS (B/.13,108.14), en concepto de gastos médicos y otros rubros que integran el derecho a alimentos que debía suministrar los deudos, y que, en su ausencia, fueron suministrados por la demandante, que cabría ordenar su pago, como loase la sentencia de primera instancia. Es evidente que dicha obligación de resarcimiento no tiene cabida cuando ha intervenido oficio de piedad o, de manera general, con un afán de liberalidad. Esta circunstancia, a juicio de la Sala, no se pudo acreditar, cuando su carga le correspondía a la parte demandada, por lo que tiene que sufrir las consecuencias de su omisión." (Sentencia del 7 de noviembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario. María Luisa Zúñiga vs. La Sucesión de Luisa Sánchez Sanpedro) R. J. Noviembre de 2000, Pág. 161.

**ART. 1636. Gestión de negocio ajeno.** *Si un tercero presta alimento a otro sin tener una obligación legal sino por mera liberalidad de hacerlo por oficio de piedad, no puede después reclamar suma alguna.*

"La norma transcrita establece necesariamente la concurrencia de tres sujetos, el primero que es quien brinda alimento; el segundo que es quien está obligado a darlos y un tercer sujeto que es quien recibe los alimentos. El artículo 1636 hace referencia a un hecho en particular, a saber, el caso en que una persona brinda alimentos a otra sin estar obligada a ello y la posibilidad de recurrir contra quien estaba en la obligación de brindarlos." (Sentencia de 8 de noviembre de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario propuesto por Domitilo Castillo contra la Sucesión de Augusto Pérez Ureña (q.e.p.d.). Revista Juris, Año 3, N° 21, Pág. 114, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1643-A. Enriquecimiento sin causa.** *Una de las condiciones para reconocer el enriquecimiento sin causa es que el derecho no consagra otra acción sustancial.*

"...esta figura comprende para su configuración la concurrencia de los siguientes presupuestos: a) Enriquecimiento injusto por parte del demandado, en razón de que mediante los hechos verificados por el demandante entró en el patrimonio de aquel algún provecho que se haya comprobado; b) Que el demandado no tenga derecho al enriquecimiento, y sea consecuencia directa de cualquier empobrecimiento del demandante; c) Que el demandante sufra daño si no se le reembolsa lo gastado o el valor de los servicios prestados. d) Que el derecho no consagre otra acción sustancial para reclamar contra el enriquecimiento y e) Que con el ejercicio de la acción in rem verso no se pretenda soslayar una disposición imperativa de la ley, pues, en tal caso, la acción no resulta conducente." (BECERRA TORO, Rodrigo; OBLIGACIONES CIVILES, Fuentes y Formas, Editorial Temis, S.A., Bogotá, Colombia, 1987, p.44)." (Sentencia de 6 de mayo de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Antonio Ah Sang vs. Rigoberta Mendoza). Revista Juris, Año 3, N° 9, Pág. 186, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1643-A. Característica.** *El enriquecimiento puede consistir en recepción de dinero, bienes, valores, ventajas, plusvalías, beneficios, provecho que puede darse no solo de manera directa sino también haciendo que el patrimonio no disminuya.*

"Precisamente por lo antes dicho, es que les asiste el derecho a los petentes de exigir por parte de la demandada, el pago o restitución del enriquecimiento percibido en su haber patrimonial en detrimento de ellos; sin embargo, dicha obligación -contrario a como expresó el A-Quo-, no se hace exigible desde la fecha de ocupación del inmueble por parte de la señora ORTEGA DE GÓMEZ (1982), sino desde el momento en que los ahora petentes en conjunto con la demandada y otras personas, se constituyeron en copropietarios del ya prenombrado inmueble ubicado en el Corregimiento de Bethania; habida consideración que es a partir de ese momento en que adquieren la propiedad de la finca, en que pueden exigir la restitución del importe producto del enriquecimiento de la demandada.(Sentencia de 15 de julio de 1997. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario, Diva Ortega De Gracia –vs- Edisa Ortega de Gómez). Revista Juris, Año 6, Tomo I, Vol. 7, Pág. 87, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1643-B. Acción Residual.** *La acción de enriquecimiento sin causa, no puede ensayarse, si existen otros medios para hacerse indemnizar.*

"La sentencia recurrida encuentra que tiene más cabida en el enriquecimiento sin causa y hace una extensa exposición dogmática de dicha figura, que últimamente ha sido objeto de regulación legal en el Código Civil, como consecuencia de la redacción que le introdujo a los artículos 1643 a, 1643 b, y 1643 c, por la ley 18, de 31 de julio de 1992.

Es sabido que para que se produzca el enriquecimiento injusto es necesario que ocurra un desplazamiento patrimonial que tenga como efecto el enriquecimiento de una persona y el correlativo empobrecimiento de otra, sin que tales desplazamientos patrimoniales tengan un fundamento, una causa. Es, además, requisito indispensable, el carácter residual del enriquecimiento sin causa, como señala con toda claridad el artículo 1643 b), siendo así que tenía a su alcance otros recursos, que utilizó, sin haber alegado en manera alguna la existencia de enriquecimiento sin causa. Es evidente, por lo expuesto, que no había un pronunciamiento sobre enriquecimiento injusto, dado el carácter residual de este último. Además, aun existiendo dicha institución de derecho privado, era evidente que se tenía que acreditar por la parte demandada, que nos encontramos ante la estructura de la figura, que ya ha sido expuesta, y que, además, no existía un remedio procesal en el ordenamiento jurídico, para recabar la tutela jurisdiccional, lo cual no se ha acreditado." (Sentencia del 7 de noviembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario María Luisa Zúñiga vs. La Sucesión de Luisa Sánchez Sanpedro) R.J. Noviembre de 2000, Pág. 161.

**ART. 1643-C. Enriquecimiento sin causa.** *No es posible aprovechar el término de prescripción en la acción de enriquecimiento sin causa, si la pretensión ensayada debió incoarse por otra acción típica que adolece de estar prescrita extintivamente.*

"En estrecha relación con este requisito, la doctrina y la jurisprudencia se refieren a otro elemento necesario para que proceda el pronunciamiento jurisdiccional sobre el enriquecimiento sin causa, que consiste en que la acción no puede ser propuesta en fraude de la ley, para eludir o soslayar una norma imperativa, que según el citado autor (Pág. 89) ocurre cuando se utiliza la acción de enriquecimiento sin causa como un subterfugio, "como medio para triunfar en pretensiones que en su vía correspondiente estaban condenadas al fracaso bajo disposiciones imperativas de la ley".

Así, nos indica el doctor Fábrega, que un ejemplo de la utilización de la pretensión de enriquecimiento sin causa, como una estratagema para eludir la aplicación de la ley, sería el supuesto que se expone a continuación:

"El acreedor de una obligación que prescribe en corto tiempo –tres años digamos- y que para evitar que se invoque y reconozca una posible excepción de prescripción recurre no a la acción que le corresponde sino a la de enriquecimiento sin causa que prescribe a los quince años. De haber lugar a la acción, se eluden las normas relativas a la prescripción, obteniéndose entonces un resultado reprobado por la ley". (Pág. 90)

La situación citada a manera de ilustración, del uso abusivo y evasivo de la acción de enriquecimiento sin causa, es similar a lo que pretende en esta ocasión el recurrente, puesto que consta en autos que la parte demandante tenía a su disposición otros recursos aplicables contra los demandados absueltos, que utilizó sin efectividad, dado que su pretensión fue enervada por el reconocimiento de las excepciones de prescripción de la acción cambiaria y de inexistencia de la obligación respecto a la acción causal ejercida en contra de MAQUINARIAS BARCENAS, S. A. y CARLOS BÁRCENAS MENDIETA; en vista de lo cual, la parte actora intentó eludir esta realidad mediante la figura del enriquecimiento sin causa.

Así, lo dedujo el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, al confirmar la decisión del juzgador a quo, cuando declaró que "resulta hartamente difícil reconocer derecho alguno a favor de INTERFINANZAS FACTORING, S.A. teniendo como base o sustento fáctico los referidos documentos negociables, pues ello sería reconocer efectividad a un documento que se ha extinguido por prescripción." (f. 461)" (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de 9 de diciembre de 2008. Interfinanzas Factoring, S.A., recurre en casación en proceso ordinario interpuesto en contra de Maquinarias Bárcenas y Otros). R.J. de diciembre de 2008, pág. 102.

**ART. 1644. Responsabilidad civil extracontractual por referencia de crédito.** *Se atribuye responsabilidad civil extracontractual a un comerciante y a una persona jurídica, que maneja información sobre el historial de crédito de una persona, que al manejar información incorrecta han causado daño al crédito del demandante.*

"En lo concerniente a los otros cargos formulados, como quiera que la acción exhibitoria efectuada a los registros de la APC y la declaración de la señora LISBETH GETRUDIS NIETO DE RAMSEY si fueron objeto de consideración en la sentencia, es del caso que la Sala los examine para determinar si hubo o no una mala valoración de orden probatorio.

El Tribunal Superior, en relación a la acción exhibitoria, extrajo como conclusión que en los registros de la APC aparece una anotación sobre la existencia de una denuncia por estafa en contra del demandante; información proporcionada por la empresa PRESTO MOVIL, S.A. en opinión del tribunal, la sola existencia de esa mala información dentro de los registros de la APC constituye causa de perjuicio contra el afectado, sobre todo, si de la misma es inferible la comisión de un acto delictivo.

La sala comparte ese criterio, puesto que esa información no la recibió la APC con el mero propósito de archivarla. Su finalidad era la de ser divulgada como en efecto se hizo, entre todos los miembros de la APC, y sus consecuencias fueron las de convertir a afectado en un no sujeto de crédito lo que se ve a gravado cuando, como en este caso, se le imputa a la persona la comisión de un hecho delictivo. Si, como ha ocurrido con ALEXIS FRANCISCO VANEGAS, la información recibida y divulgada por la APC es falsa o infundada, el daño causado es, por supuesto, mucho mayor y merece ser compensado por quienes lo haya ocasionado.

No comparte la Sala el criterio planteado por la censura en el sentido de que se debe exonerar de responsabilidad a la APC, por el hecho de que su actuación se limita a recoger la información que le es remitida por sus miembros (en el caso subjuice por la otra demanda PRESTO MOVIL, S.A.). El casacionista pretende fundamentar en esa circunstancia el cargo de que también hubo mala valoración de la declaración rendida por LISBETH NIETO DE RAMSEY, no es aceptable ese criterio porque, como se expresó en la sentencia dictada, es indispensable que la empresa que divulgue información acerca del crédito de una persona, lo haga después de tener por lo menos algún grado de certeza acerca de la veracidad de la información recibida, máxime cuando esta implica la formulación de cargos delictivos que resultan falsos, como a la postre acontecía con la referencia de crédito del señor ALEXIS FRANCISCO VANEGAS. Una agencia como la APC, dedicada a recoger información para luego divulgarla entre un número plural e indeterminado de empresas, está obligada a ser muy cuidadosa y debe actuar observando como mínimo la diligencia de un buen padre de familia. No hacerlo en esa forma puede ocasionarle a los afectados un descrédito en su nombre y en su prestigio personal, sobre todo si se trata de hombres de negocios como ha sido el caso de ALEXIS FRANCISCO VANEGAS.

No encuentra la Sala que el fallo atacado se haya dictado en violación de las normas legales relativas a la valoración de la prueba que han sido aducidas por el casacionista. Así mismo hay que destacar la vulneración del artículo 110 del Código Civil, norma que nada tiene que ver con el presente conflicto puede esa norma expresamente se refiere a la responsabilidad contractual, siendo que en el caso que se analiza la sentencia ha impuesto una sanción a las demandas con base a la responsabilidad extracontractual derivada de la conducta culposa de amabas, a fin de que indemnizan los daños que le ocasionaron con su proceder a la parte demandante. (Sentencia de 22 de noviembre de 2001. Sala Primera de lo Civil. Alexis Vanegas vs Presto Móvil, S.A. y Asociación Panameña de Crédito, S.A.) R.J. Noviembre de 2001, Pág. 192

**ART. 1644. Responsabilidad extracontractual.** *Para que proceda la indemnización, es necesario que el afectado pruebe en juicio, la existencia del hecho dañoso (culposo), que el mismo fue producto de una conducta ilícita, el nexo entre el daño y el hecho dañoso y su relación con el demandado.*

"Cabe precisar, en relación con los cargos de ilegalidad que se formulan contra la sentencia recurrida, que tanto la existencia del hecho ilícito como su relación causal con el daño que se reclama, constituyen presupuestos básicos para la configuración de la responsabilidad extracontractual que se reclama, consagrada en el artículo 1644 del Código Civil, el cual dispone que "el que por acción u omisión cause daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado".

La norma citada, claramente, presupone que, además del daño, por culpa o negligencia, se requiere que el mismo se deba a la conducta ilícita del agente (hecho ilícito), y que del mismo se derive el daño ocasionado a persona distinta a su autor (relación causal). En consecuencia, corresponderá, a quien alegue haber sufrido un daño extracontractual, acreditar los presupuestos básicos de existencia de la misma.

En el presente caso, como ha quedado expuesto, discute el apoderado judicial de la recurrente, la falta de acreditación, mediante las pruebas obrantes en el expediente, de la comisión del hecho ilícito que se le atribuye a su poderdante, así como de la relación causal entre este hecho y el daño causado al demandante.

De acuerdo al artículo 1644 del Código Civil, tal como viene expuesto, para la configuración de la responsabilidad extracontractual que se reclama, es necesario la acreditación de los presupuestos establecidos en la aludida norma, carga probatoria que, como se desprende del artículo **784** (773) del Código Judicial también citado por la parte recurrente como infringido, corresponde a la parte demandante. No habiéndose acreditado fehacientemente dicho hecho en el proceso por el demandante, debe casarse la sentencia recurrida. Se abstiene la Sala, por razón de lo anterior, del examen de la última causal de fondo enunciada." (Sentencia del 14 de junio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Federico Davis vs. Sociedad Central de Granos de Coclé) R. J. junio de 2001, Pág. 221.

**ART. 1644. Mala Fe.** *La Mala fe no es un elemento necesario para que exista la responsabilidad civil extracontractual. Además la mala fe es equiparable a la culpa grave o al dolo.*

"Esta corporación de Justicia ha sostenido reiteradamente que para que surja la responsabilidad civil extracontractual de la que habla el citado artículo 1644, es necesario que concurren los siguientes elementos: 1) El daño; 2) La culpa o negligencia; y, 3) El nexo causal entre el demandado y el daño causado.

Ahora bien, específicamente en relación con la culpa, el artículo 34 c del Código Civil distingue varias especies, a saber: 1) Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, que es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aún las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, aclarando que esta culpa en materia civil equivale al dolo; 2) Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, que es la falta de diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios; 3) Culpa leve, descuido leve, descuido ligero que es la falta de diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios; 3) Culpa o descuido, que significa culpa o descuido leve; 4) Culpa o descuido levísimo, que es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes; y, por último, define el dolo como la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

En el caso que nos ocupa, el Tribunal Superior estimó que no se había comprobado la "mala fe" de la demandada. El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de MANUEL OSORIO (Editorial Heliasta, Argentina, 1994) contiene la siguiente definición de mala fe:

**"Mala fe**

*Malicia o temeridad con que hace una cosa o se posee o detenta algún bien. (Dic. Acad.). Posición atribuible a quien formula una pretensión que sabe carente de fundamento o a quien realiza un acto sabiendo que es delictuoso o cuasidelictuoso o que contiene vicios en su título.* (Pág. 589) (Subraya la Sala)

Si se toman en consideración las definiciones anteriormente señaladas, se puede concluir que la mala fe equivale a la culpa grave, negligencia grave, culpa lata o dolo. Es decir, se trata de una de las especies de culpa y no la única.

De acuerdo con el artículo 1644 el Código Civil para que surja la responsabilidad civil extracontractual es necesario que el daño que haya causado "interviniendo culpa o negligencia", sin señalar que se requiere de alguna de las especies de culpa en particular, entendiéndose, entonces, que se refiere a cualquiera de las clases de culpa que define el artículo 3 c ibidem.

Consecuentemente, le asiste razón al recurrente cuando sostiene que el Tribunal Superior interpretó erróneamente el artículo 1644 del Código Civil, cuando consideró que la "mala fe" es un elemento necesario para que se configure la responsabilidad civil extracontractual." (Sentencia del 13 junio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema Justicia. Proceso Ordinario Levy Strauss & Co. Vs. Nippan, S.A.) R. J. junio de 2000, Pág. 323.

**ART. 1644. Culpa Virtual.** *Se ensaya esta teoría en cuanto a las reclamaciones por responsabilidad surgida de la actuación profesional del médico, en el sentido de que los afectados (reclamantes), se les haga menos gravoso producir las pruebas que relacionan al galeno con el daño causado. En ese sentido se dice que si se logra demostrar al juzgador, que existió el daño y que no hay razones para justificarlo, entonces se puede considerar que hubo culpa o negligencia en el actuar del profesional de la medicina.*

"Conscientes, ciertos ordenamientos jurídicos, los tribunales de justicia y los autores que con especialidad se han dedicado al estudio de esta materia, de las dificultades que enfrenta el demandante para establecer y demostrar la culpabilidad o la actuación deficiente de los profesionales de la medicina, ha sido elaborada la teoría de la denominada culpa virtual, con la cual se persigue facilitarle a los demandantes la demostración de la conducta culposa de los médicos, a fin de que respondan de los daños que su comportamiento negligente le haya ocasionado a la salud de sus pacientes. Sin renunciar al principio de que es el paciente quien tiene que demostrar la culpa del médico, por vía excepcional, la culpa se entiende establecida a partir de la demostración de ciertos indicios. "Es decir, la forma cómo ocurrieron los hechos le permite inferir al Juez que solo un comportamiento culposo del médico pudo haber sido la causa del daño" (SOBRE LA PRUEBA DE LA CULPA MÉDICA, JAVIER TAMAYO JARAMILLO, 1ra. Ed., Colombia, 1995, pág. 637).

Si el Tribunal queda en capacidad de eliminar cualquiera otra causa posible como la responsable del daño y habiéndose acreditado las circunstancias y hechos en que ese daño se produjo, podría el Juez llegar al

convencimiento íntimo de que el demandado actuó culposamente, aunque no se haya podido establecer con toda claridad en que consistió el comportamiento culposo.

No obstante, nada de lo expresado indica que, en cualquier caso y aun cuando se estime aplicable por excepción la noción de culpa virtual, se tendría que echar a un lado el principio general de la culpa probada. Nunca bastará que el daño se encuentre comprobado y siempre será necesario que se demuestre cuáles fueron las circunstancias que rodearon el hecho dañino y que tales circunstancias fueron las responsables – encarnadas en la conducta del médico- de que ese daño se produjera.

La noción de "culpa virtual" no elimina el principio de la culpa probada a cargo del demandante y tampoco admite que se pueda partir de meras presunciones para establecer la responsabilidad del médico. Siempre hará falta que el demandante demuestre o incorpore al proceso una serie de graves indicios (mismos que habrá que confrontar con lo que nos diga el resto de las pruebas allegadas a los autos), a partir de los cuales el juez no tenga más remedio que concluir por inferencia lógica que el daño es imputable a la culpa de quien se encargó de la prestación del servicio, quien a su vez, durante el desarrollo del proceso, ha tenido la oportunidad de probar que empleó una práctica correcta para evitar los daños ocasionados. La teoría de la culpa virtual bien podría ser resumida como sigue:

"Si no se hubiese incurrido en ninguna culpa, ningún daño se habría producido, por lo que la comprobación del daño hace presumir que hubo culpa." (RICARDO DE ÁNGEL YÁGUEZ, obra citada, pág. 71).

El nexo o relación de causalidad es el otro elemento del cual no es admisible prescindir en el momento de determinar si se ha generado la responsabilidad civil en un caso específico que tenga que ver con la prueba de la responsabilidad médica. Cuando se trata de la responsabilidad médica cobra especial interés este problema, dada la particular complejidad que sobreviene a consecuencia de los fenómenos envueltos con motivo de la prestación del servicio médico aplicado a la salud del ser humano, el desarrollo de la ciencia y el de los avances tecnológicos que necesariamente están presente en el ejercicio de la medicina.

No cabe, en opinión de la Sala, desechar en ese sentido el principio general de que la víctima de un daño es la obligada a probar la relación de causalidad entre la acción del demandado y el daño causado. No puede aceptarse, en consecuencia, que la relación de causalidad o nexo entre la conducta que se acusa de culpable y el daño sufrido se vea beneficiada por ningún tipo de presunciones. La prueba de la relación de causalidad corre a cargo del perjudicado y, de alguna manera, esa relación de causalidad corre a cargo del perjudicado y, de alguna manera, esa relación de causalidad deberá quedar probada en el juicio. Insistiendo en los pronunciamientos del Tribunal Supremo de España, país en donde las disposiciones del Código Civil aplicables en esta materia son similares a las correspondientes del Código Civil Panameño (tocantes a la responsabilidad derivada de la conducta culposa, negligente o descuidada en que haya podido incurrir el médico), y en donde los tribunales de justicia se han ocupado abundantemente del tema, en fallo reciente se dejó sentado:

"Siempre será requisito ineludible la existencia de una relación de causalidad entre la conducta activa o pasiva del demandado y el resultado dañoso producido, de tal modo que la responsabilidad se desvanece si el expresado nexo causal no ha podido concretarse." (Sentencia de 3. 5. 95, tomada de RICARDO DE ÁNGEL YÁGUEZ, obra citada, pág. 109).

Quando se habla de la relación de causalidad como presupuesto de la responsabilidad, lo que debe entenderse es que el actuar de quien esté obligado a indemnizar haya sido la causa de la ocurrencia del daño, o sea, que entre el comportamiento del agente y el daño acaecido exista una relación de causa a efecto." (Sentencia del 25 de febrero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario José M. Terán y otros vs. Britannia Rodaniche) R.J. Febrero de 2000, Pág. 192.

**ART. 1644. Responsabilidad civil derivada de delito.** *Quando se reclama la responsabilidad civil derivada del delito (existiendo sentencia condenatoria en la jurisdicción penal), no se tiene que probar la culpa, sino el momento del daño y la realidad de esto.*

"Las causas de extinción de la acción penal y de la pena no se extienden a las obligaciones civiles derivadas del delito." (Sentencia de 4 de mayo de 1994. Sala Primera; Proceso Ordinario; Alfredo Barba Rodríguez vs. Rómulo Ramón Rodríguez). Revista Juris, Año 3, No. 9, Pág. 78, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de mayo de 1994, Pág. 178.

**ART. 1644-A. Determinación de la indemnización del daño moral.** *Para determinar una indemnización por daño moral se debe tomar en cuenta los derechos lesionados, el grado de responsabilidad, la situación económica del responsable y de la víctima y las demás circunstancias del caso.*

"En cuanto al monto de la indemnización por daño moral, el párrafo quinto del artículo 1644a del Código Civil establece los siguientes criterios que debe tener en cuenta el Juez para determinarlo: Los derechos lesionados; el grado de responsabilidad; la situación económica del responsable y la de la víctima; y las demás circunstancias del caso.

...por lo anterior, consideramos que el monto de la indemnización que en ese concepto se estableció en la sentencia de primera instancia es excesivo.

Tomando en cuenta todas las circunstancias antes anotadas, esta Superioridad estima conveniente, de manera conservadora, establecer la cuantía del daño moral causado al actor en la suma de B/.25,000.00 por lo que la Sentencia apelada también debe ser reformada en este sentido. ..."

De lo antes expuesto resulta oportuno citar a los autores Alejandro Pérez y Tomás Isaza Lay, quienes en su obra literaria, "EL DAÑO MORAL", definen al mismo de la siguiente manera:

"Daño moral es aquel perjuicio sufrido a la psiquis de una persona. El daño moral consiste en el dolor, la angustia, la aflicción física o espiritual, y en general, los padecimientos inflingidos a la víctima por el evento dañoso, es la trasgresión a los derechos personalísimos de una persona a través de un agravio a la dignidad, honorabilidad, sosiego, integridad física, privacidad, o cualquier elemento que altere la normalidad facultativa mental o espiritual.

...

Los derechos que se protegen al implementarse la figura del daño moral son aquellos que protegen la paz, integridad, honorabilidad, y la salud mental y espiritual. Puede recaer sobre la persona afectada directamente por la ilegalidad, así como también indirectamente a los familiares o terceros con legítimos derechos. Ello no implica que cualquiera persona podrá interponer una demanda por daño moral, sólo podrán interponerla las personas que hayan sido víctimas del mismo o sus representantes legales.

...

En el primer grupo quedan comprendidos las lesiones al honor, a la vida privada, al derecho a la propia imagen, al derecho al nombre de una persona, la lesión a los derechos del cónyuge, y en general todas las lesiones a los derechos de la personalidad, a los derechos individuales y a los derechos familiares." (PÉREZ, Alejandro e ISAZA-Lay, Tomás, "Daño Moral, Enfoque Jurídico de Diagnóstico y Evaluación Forense, de Salud Mental", Primera Edición, Cultural Portobelo, año 2007, págs. 14-16) (Lo resaltado es de la Sala).

Luego de examinado y estudiado cada uno de los cargos de ilegalidad expuestos dentro de los seis Motivos que sustentan la Causal de fondo invocada, esta Sala considera que las pruebas denunciadas por el Casacionista fueron debidamente valoradas por el Ad quem, en el sentido que, de las pruebas periciales de las evaluaciones médicas de los Doctores Franklin Badiola y Frank Guelfi, informes periciales de la evaluación psiquiátrica por los doctores Frank Guelfi y Eduardo Espino López, copias autenticadas del expediente clínico del señor DOUGLAS ALBERTO ROCHA LASSONDE y notas suscritas por el Doctor Carlos Emilio Wong se puede acreditar que el señor DOUGLAS ALBERTO ROCHA LASSONDE el 18 de octubre de 1997 tuvo un accidente de tránsito, en la vía Panamericana a la altura del lugar conocido como recta de Juan Hombrón, Corregimiento de Chirú, Distrito de Antón, Coclé, donde el auto Tercel, con placa No. 149554 conducido por el señor ISIDORO ESPINOZA GODOY colisionó el auto Mitsubishi sedán con placa No. 109242 conducido por el señor DOUGLAS ALBERTO ROCHA LASSONDE causándole lesiones corporales tales como, laceración, herida cortante en la frente, cortadura en el labio inferior izquierdo, así como fracturas en diferentes partes del cuerpo (pelvis, fémur izquierdo, rodilla izquierda, humero izquierdo, antebrazo izquierdo, tobillo derecho, pie izquierdo y otras). Lo ocurrido fue un hecho culposo que indiscutiblemente causó perjuicios, morales y materiales." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 6 de junio de 2014. Douglas Alberto Rocha Lassonde recurre en casación en el proceso Ordinario que le sigue a Isidoro Espinosa Godoy, Budget Rent A Car Panamá, S.A. y Aseguradora Mundial, S.A.)

**ART. 1644-A. Daño moral por sufrimiento emocional.** *Se reconoce daño moral a favor del demandante dado que se estableció el padecimiento emocional que sufrió producto del accidente del que fue partícipe.*

"Del caudal probatorio que consta en el dossier se desprende que el actor no ha demostrado los daños económicos materiales que dice haber sufrido. Lo que si se ha probado es que Leonardo Salmón fue objeto de un proceso penal y que se vio involucrado en el accidente de tránsito ocasionado por Ramón Crizon; este último condenado mediante sentencia dictada por el Juzgado Tercero Municipal Penal del Distrito Judicial de Panamá, que lo declaró penalmente responsable del fallecimiento de Vicente Chang, prueba que obra de fojas 11 a 17, dentro proceso penal que fue iniciado de oficio por la autoridad competente.

Igualmente consta en autos que los expertos en conductas, doctores Marcel Iván Pena Franco (psiquiatra) e Isaías Madrid Flores (psicólogo), dan cuenta de menoscabos de toda índole sufridos por Leonardo Salmón,

como son: que el paciente ha presentado trastorno depresivo mayor, sufrimiento psicológico por los acontecimientos en los que se vio injustamente involucrado, sufrimiento personal, trastorno recurrente, recaídas de los síntomas depresivos en forma permanente, entre otros.

En resumen, concluye la Sala que el tribunal de segunda instancia valoró mal las pruebas obrantes de fojas 11 a 17, 128 a 131 y 144 a 149 y que, de haberlas estimado en su justa y correcta dimensión, hubiese llegado a la conclusión que ocurrió un accidente de tránsito el día 8 de diciembre de 1998, que de ese accidente de tránsito se declaró penalmente responsable al señor Ramón Alberto Crizon y que producto del accidente acaecido se produjeron daños a la persona de Leonardo Salmón que, a juicio de expertos en conducta afectaron la personalidad de este, causándole los daños morales que reclama el casacionista le sean indemnizados. Al encontrar probados los daños morales reclamados, no así los daños materiales ya revisados, la Sala estima que la causal alegada se ha configurado; por ello, lo que procede es casar la sentencia recurrida y convertida en tribunal de instancia dictar la de reemplazo. (Sentencia de 30 de marzo de 2012, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Leonardo Salmón vs. Ramón Crizon y otro). R.J. de marzo de 2012, pág. 414.

**ART. 1644-A. Indemnización por daño moral.** *Se reconoce daño moral por lesión en el rostro a cargo del responsable y un tercero por responsabilidad objetiva.*

"Como se desprende del artículo antes transcrito, el daño moral se refiere a la afectación que sufre una persona entre otras cosas, en su sentimiento, configuración, aspecto físico, y la deferencia que tengan los demás de su persona. Asimismo se refleja, que aparte de lo que es la indemnización del daño material, tiene derecho el afectado a que se le indemnice por el daño moral.

Javier Tamayo Jaramillo al referirse a la indemnización por perjuicios morales subjetivos, explica que la finalidad es que se remedie en parte no solamente las angustias y depresiones que se hayan producido por el hecho lesivo, sino que también incluye el dolor físico que en su momento pueda sufrir la víctima de un accidente. Por tanto, es del criterio, que "debe ser superior la indemnización de la víctima lesionada en su integridad personal, puesto que la intensidad de su daño es mayor, no solo en razón del dolor físico, sino también de la angustia y la depresión producidas por el hecho. Esto quiere decir que, en tratándose de lesiones personales, la indemnización por perjuicios morales tiene plena aplicación". (op cit. pág. 161). También se refiere dicho autor que por la naturaleza del daño moral no puede ser demostrado mediante pruebas directas, sino que se utiliza las indirectas del indicio para fijarla, y que ante la ausencia de pruebas el juzgador debe ordenar una reparación simbólica, fijando una suma mínima.

Por su parte Beatriz Quintero de Prieto, señala que "el daño moral debe ser probado en su entidad.

Su quantum, por el contrario, se confía al arbitrium iudicis. Es el juez el que tiene el cometido de determinar un monto en dinero, capaz de proporcionar a la víctima una satisfacción que le compense de alguna manera su dolor" (Teoría Básica de la Indemnización, Edit. Leyer, pág. 111).

Ahora bien, tomando en cuenta las consideraciones antes externadas, esta Corporación de Justicia apoya la disconformidad del apelante respecto a la cuantificación que en concepto de daño moral fijó el A-quo.

Lo anterior se debe, a que se dejó establecido en autos las lesiones que mantiene la demandante como consecuencia del accidente ocurrido el 7 de diciembre de 2004. En el caso de la cicatriz en la cara, a pesar que se ha explicado por el Dr. Alegría que puede disminuir su intensidad, no desaparecerá del todo. Lo mismo ocurre con la afectación auditiva, ha empeorado su situación tomando en cuenta su primera evaluación, con un alto porcentaje de probabilidad que pueda terminar en sordera total. Y en cuanto al daño psicológico, existe también una alta posibilidad que de por vida la demandante tendrá que tomar antidepresivos, y debe acudir a terapias por las secuelas que le dejó el accidente, pues se probó con el material allegado al proceso, que como producto de ello la demandante mantiene "mucha ansiedad y depresión y en el caso de ella nunca ha recibido ayuda por eso, y que ya es crónico tendrá que tomar antidepresivo, tal vez de por vida, porque ya es un asunto crónico, y sicoterapia (sic) porque ella en lo que es su aceptación su auto estima (sic), y su identidad como mujer está muy afectada" (fs.183).

Establecido el grado de afectación que a raíz del accidente acaecido el 7 de diciembre ha dejado grandes secuelas a la señora Xenia Marisol Troestch Aguilar, y en virtud de la potestad que la ley le otorga al juzgador para fijar la indemnización del daño moral tomando en cuenta para ello "el grado de responsabilidad, la situación económica del responsable y de la víctima, así como las demás circunstancias del caso", esta Corporación de Justicia, fija como monto de indemnización por el daño moral de la demandante en la suma de B/.30,000.00." (Sentencia de 7 de febrero de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Xenia Troetsch vs. Dirección y Administración de Empresas, S.A. y Cervecería Barú Panamá). R.J. de febrero de 2012, pág. 228.

**ART. 1644-A. Prueba del daño moral.** *El daño moral es acreditado por las constancias médicas que establecen el alcance y visibilidad de las lesiones físicas.*

"Luego del examen de las consideraciones expuestas en el fallo impugnado sobre los medios de prueba que sirvieron para demostrar el daño moral que sufrió el demandante, a juicio de esta Corporación resulta acertado el análisis y la conclusión a la que arribó al respecto, ya que al haberse acreditado la lesión que sufrió la víctima del accidente, consistente en la pérdida de su ojo derecho, sin lugar a dudas recae en su configuración y aspecto físico, lo que obviamente se traducen en la afectación de sus sentimientos psíquicos, tanto en su yo interno ocasionándole sentimientos desagradables (como tristeza, preocupación, angustia, intranquilidad, desasosiego, fracaso, mal humor, cólera, entre otros), así como también los llamados sentimientos de autovaloración y exvaloración, los primeros referentes a la consideración que tiene la persona sobre sí mismo (vergüenza, culpa, etc.), y los segundos relativos a la consideración que tienen los terceros sobre su persona (como repugnancia, desprecio, lástima).

En Jurisprudencia de esta Sala se ha dicho que en estos casos de lesiones físicas, los medios de prueba que acreditan la severidad y magnitud del tamaño o trauma físico, constituyen al mismo tiempo la prueba del daño moral, ya que constituyen una alteración de su configuración y aspecto físico, por lo que necesariamente tiene que afectarse negativamente sus emociones y sentimientos psíquicos. En este sentido en fallo de 16 de junio de 1999, la Corte dijo:

...

Sobre la prueba del daño moral se dijo en aquella sentencia:

"Pero, por encima de lo que hayan dicho los peritos empleados en el esfuerzo de demostrar que se produjo un daño moral en perjuicio de la parte demandante, es mucho más importante dejar sentado el criterio de que, cuando el agravio moral consiste en la violación de cualquiera de los derechos de la personalidad de un sujeto, la mera demostración de la existencia de dicha transgresión constituirá, al mismo tiempo, la prueba de la existencia del daño moral ocasionado. La prueba del daño moral surge o aflora, inmediatamente, de los hechos que constituyen la actividad ofensora, pues el daño moral se presume por la sola realización del hecho dañoso. Por ej. el cónyuge no necesita probar que ha sufrido dolor por la muerte de su esposo o esposa, ni el padre por la muerte de un hijo, cuando el deceso ha sobrevenido con motivo de un ilícito cometido por tercero" (Reg. Jud. enero 1998. Sentencia 26 de enero de 1998, Demetrio Basilio Lakas contra Diamantis Papadimitri Vasiliadis, pág. 169)

....."

(Sentencia 16 de junio de 1999, Reg. Jud. jun. 1999, p. 239, caso: TOM SCOTT y BRENDA SCOTT recurren en casación en el proceso ordinario que les sigue EUGENE BARNES en representación de su menor hija APRIL BARNES)

Así las cosas, considerando que la "prueba del daño moral surge o aflora, inmediatamente, de los hechos que constituyen la actividad ofensora, pues el daño moral se presume por la sola realización del hecho dañoso", como se sostuvo en el fallo transcrito, debemos concluir para efectos del caso que nos ocupa que los informes y las declaraciones de los facultativos de la medicina y del Centro Hospitalario que tuvieron a su cargo la curación y el cuidado del demandante lesionado, que obran en autos y que fueron destacados por el Ad-quem, constituyen en plena prueba el daño moral que sufrió el actor, anudado al informe de la trabajadora social que alude específicamente al efecto psicológico que produjo la pérdida del ojo en el joven ALBERTO CASTRO WRIGHT.

En atención a lo que se deja expuesto, el cargo que se atribuye al fallo de segunda instancia no prospera, por ello la Corte procederá a no casar dicha sentencia." (Sentencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de lo Civil de 30 de mayo de 2003. Coca Cola de Panamá Compañía Embotelladora, S.A. (The Panamá Coca Cola Bottling Co.) recurre en Casación en el Proceso Ordinario que le sigue Alberto Castro Wright). R.J. de mayo de 2003, Pág. 324.

**ART. 1644-A. Daño moral por incumplimiento contractual.** *Se establece que existe daño moral por el cumplimiento imperfecto y dañoso del contrato de hipoteca, consistente en un litigio abusivo por el acreedor hipotecario.*

"El Tribunal Superior observa que en el expediente obran pruebas periciales evacuadas por DOMINGA MARGARITA FEMENIAS SÁNCHEZ, trabajadora social (fs. 679-689); RUTH J. DE BERGUIDO, trabajadora social (fs. 690-693); y RIGOBERTO MORALES RÍOS, psicólogo (fs. 694-703); que dictaminan, con similitud de apreciaciones, en resumidas cuentas, un daño moral sobre la señora MARKELA ROJER DE BALLESTEROS

como consecuencia de las acciones ejecutadas por el banco demandado, al desconocer el acuerdo celebrado entre las partes del 11 de enero de 1991 y promover un proceso ejecutivo hipotecario que culminó con la venta en pública subasta del bien inmueble propiedad de la demandante.

Estos informes periciales fueron objeto de repreguntas por parte de la parte demandada como se lee a partir de las fojas 722 y siguientes.

A juicio del Tribunal, el informe psicológico que se aportó al proceso, practicado por el Licenciado RIGOBERTO MORALES RÍOS, tiene mérito para determinar por sí solo, la existencia del daño, tanto por su contenido como por las conclusiones coincidentes a la que arriban los peritajes emitidos por las Licenciadas DE BERGUIDO y FEMENIAS, que por la naturaleza clínica de sus profesiones, nos permiten apreciar las consideraciones morales de la persona examinada.

Tómese en cuenta que tanto la función del trabajador social como la del psicólogo está vinculada a la conducta del ser humano dentro de la sociedad, en su entorno, como en su conducta individual, y las experiencias que ellos recaban en su faena, les permite advertir trastornos en la conducta que tanto un psicólogo como un psiquiatra tienen la oportunidad de tratar.

No coincide por tanto el Tribunal con lo apreciado por el Juez de primera instancia cuando indica que los dictámenes no fueron elaborados por personas idóneas, ya que los peritos que han intervenido en la diligencia, lo hacen bajo las condiciones que les permiten la Ley Nº 56 de 16 de septiembre de 1975 y la Ley 17 de 23 de junio de 1981, que regulan su idoneidad, cuya concesión la otorga el Consejo Técnico de Salud del Ministerio de Salud.

Otra consideración podría haber tenido el Tribunal, si se hubieran evacuado dictámenes periciales contrarios a los presentados, en los que se dictaminaran conclusiones desfavorables para la parte actora, oportunidad que de acuerdo a las constancias del expediente, precluyó para la parte demandada.

Tomando en cuenta los elementos que establece el artículo 1644-A del Código Civil, y con base en las reglas de la sana crítica, este Tribunal Superior estima que el monto del daño moral por el que debe condenarse al Banco, debe fijarse en la suma de B/.5,000.00. No obstante, los intereses de esta deuda comenzarán a regir a partir de la ejecutoria de esta resolución." (Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 25 de marzo de 2003. Recurso de apelación Proceso Sumario promovido por Markela Rojer de Ballesteros contra el Banco General, S.A.)

**ART. 1644-A. Daño Moral.** *El daño moral debe ser solicitado, para que pueda ser reconocido por el juzgador.*

"Si bien, como ya ha quedado establecido, la Sala concuerda con la primera declaración que se hace en la sentencia anteriormente transcrita, no sucede lo mismo con la condena por daño moral, toda vez que de acuerdo con la segunda declaración que se solicita en el libelo de demanda, se reclaman expresamente "los daños y perjuicios materiales ocasionados a la señora PEI YAN FANG DE NG", excluyendo de esa manera la indemnización correspondiente a los daños morales, razón por la cual se concluye que existe incongruencia entre lo pedido en la demanda y lo fallado por el Juez de primera instancia." (Sentencia del 11 de junio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Pei Yan Fang vs. Compañía Internacional de Seguros, S.A.) R.J. junio de 2001, Pág. 214.

**ART. 1644-A. Cuantificación de la Indemnización.** *Los peritajes sirven de guía al juzgador para cuantificar el daño moral, no obstante el juez tiene amplias facultades para determinarlo.*

"Cabe destacar que para cuantificar el daño moral, debe recurrirse al texto del artículo 1644-A del Código Civil, el cual fija como parámetros a considerar para tales efectos, los derechos lesionados, el grado de responsabilidad, la situación económica del responsable y de la víctima, así como las demás circunstancias del caso. Dichos parámetros legales sirven de guía para establecer la cuantía del daño moral, labor que, en no pocas ocasiones ha sido tildada por la Corte de difícil, lo que no obsta para que se efectúe.

Aprecia la Sala que el peritaje citado como infringido, para determinar la reparación del daño moral alegado, se basa únicamente en los padecimientos sufridos por los demandados, sin tomar en cuenta otros elementos establecidos en el artículo antes citado que, como se dijo, sirven de marco para la determinación del daño moral.

En el dictamen pericial, básicamente se refiere la perito al daño emocional y afectivo que, como consecuencia de la construcción del edificio tantas veces mencionado, se le produjo a la familia del demandante, por causa del estado de zozobra y de nerviosismo en que se puso a los miembros de la familia Cohen, durante el tiempo que duró la construcción del mismo. Sin embargo, no toma en cuenta factores tales como situación económica de la víctima y responsables, así como el grado de responsabilidad de las demandadas, dispuestos en el artículo 1644-A citado, en relación con la negligencia que se le imputa a las demandadas en la construcción realizada, cuyos daños fueron apreciados por el juzgador, si bien, no en la cuantía a que aspiraba la demandante.

En resumidas cuentas, considera esta Superioridad que el dictamen pericial no resulta idóneo para cuantificar, por sí solo, la indemnización del daño moral reclamado, conforme lo alega el recurrente. Además, como se ha dicho, en materia de tasación del daño moral el Tribunal tiene un amplio margen de discrecionalidad para fijarlo, lo que ha ocurrido en el presente caso, de manera que la Sala comparte la valoración de dicho dictamen pericial, por tanto, debe rechazarse el cargo de injuricidad que se formula.

La Sala es consciente de que la errada valoración hacía referencia a la cuantía del daño moral, no a su existencia, por lo que la Sala no puede entrar a discutir su inexistencia por cuanto no se ha pretendido tal declaración ni se ha señalado en el recurso éste extremo. Ello es así, toda vez que la existencia misma del daño moral, no fue objeto del recurso, mediante su oportuna motivación, sino, por el contrario, su existencia no fue controvertida, por el recurrente." (Sentencia del 22 de noviembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Proceso Ordinario Guila Lalo de Cohen y Dayana Ana Cohen vs. Inversiones y Proyectos Marbella, S.A., Corporación de Edificaciones, S.A. y CONASE) R.J. Noviembre de 2000, Pág. 201.

**ART. 1644-A. Cuantificación de la Indemnización.** *Las circunstancias de cada caso influyen en la cuantía de la indemnización, por ejemplo, debe tomarse en cuenta la recuperación que haya tenido el damnificado.*

"De lo anteriormente transcrito se colige que el Tribunal Superior, ciñéndose a lo indicado en la citada norma, la cual no establece fórmulas matemáticas sino que deja a discreción del juzgador tasar el daño moral de acuerdo a los principios de la sana crítica, resaltó los elementos que tomó en consideración para fijar el monto de la indemnización deberían pagar los demandados a los demandantes, determinación ésta que realizó, repetimos, en base a la facultad discrecional que la ley le otorga.

No obstante, la Sala estima que si bien la víctima y sus padres vivieron momentos de angustia y desesperación que afectó sus sentimientos y alteró su vida familiar, afectación ésta que debe ser indemnizada, no se puede perder de vista que estos momentos fueron mitigados, como bien lo indica la sentencia recurrida, con la recuperación de salud que experimentó el menor ROBERTO ENRIQUE MALEK VALLADARES.

Para la estimación del daño moral o extrapatrimonial la Sala no puede desconocer ciertos elementos que son inherentes al mismo, ni tampoco puede desconocer que sus causas y objetivos son completamente distintos al daño patrimonial. Así por ejemplo, con respecto al daño moral que es el que nos interesa en estos momentos, ZANNONI, autor argentino, nos explica lo siguiente:

"...Pero, a su vez, también es justo que la reparación del agravio o daño moral esté en relación con la magnitud del perjuicio, del dolor o afectación cuyo menoscabo, lesión o ataque se repara.

...Cada juez, en cada caso concreto, teniendo en consideración las circunstancias del hecho, la conducta del agente, la situación existencial, individual y social, de la víctima o damnificados, etc., condena a la reparación equitativamente (lo que no significa arbitrariamente, o en ausencia de normas jurídicas, o en base a sus puros sentimientos como erróneamente se cree); es decir, procurando que la condena realice la justicia conmutativa." (EDUARDO A. ZANNONI. "El daño en la Responsabilidad Civil". Astrea, Argentina, 1993, págs. 352-353.

Por tanto, habiéndose comprobado la causal invocada en cuando a este punto y la consecuente violación de los artículos **784** (773) del Código Judicial y **1644-A** del Código Civil, debe casar la sentencia de segunda instancia y, la Corte, convertida en tribunal de instancia como lo establece el artículo **1195** (1180) del Código Judicial, debe reformar la de primera instancia únicamente en cuanto al monto de la indemnización del daño moral, el cual se fija en la suma de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00), principalmente porque de acuerdo a las constancias procesales, apreciadas bajo el principio de la sana crítica, ha quedado demostrado que el menor MALEK se ha recuperado sustancialmente, es decir, que no sufrió un daño de carácter permanente; y que a reacción inicial experimentada por el menor y que produjo la acción negligente de los demandados, constituye un hecho impredecible." (Sentencia del 31 de julio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Roberto E. Malek B. y Brenda de Malek vs. Clínicas y Hospitales, S.A., y otros) R.J. Julio de 2000, Pág. 283.

**ART. 1644-A. Daño Moral en los parientes.** *Debido a los lazos que unen a los familiares o parientes, es posible que probada la existencia del daño moral, este sea extensivo a quienes sufren con la víctima.*

"Si bien algunos autores consideran que habiéndose demostrado el daño material causado en la víctima, no se requiere probar el daño moral, para otros, en cambio, el daño moral no se presume y su reconocimiento requiere por lo menos prueba de indicios, que en el caso sub-judice, lo constituyen los suficientes elementos probatorios con que se acreditó el daño causado a la víctima (el menor), así como la relación de parentesco de esta con los demandantes lo que hace concluir a la Sala, la existencia de afectación crítica en la que se vieron subsumidos, hechos éstos que en cualquier forma producen en el responsable del daño moral la obligación de repararlo, obligación ésta que tiene fundamento en el artículo 1644-A del Código Civil.

Sobre este tema, resulta ilustrativo los comentarios que ROBERTO BREBBIA, profesor de la Universidad Nacional del Litoral, Argentino, nos presenta respecto a la prueba de la existencia del daño moral y las personas legitimadas para reclamarlo y en este sentido nos indica:

"Tratándose de los daños morales, en cambio, la prueba de su existencia surge de la sola demostración de la existencia de la conculcación de alguno de los derechos subjetivos que integran el patrimonio moral de un sujeto..." ("El Daño Moral. R. BREBBIA, Editorial ORBIR, Argentina, Pág. 250).

"...diremos ahora que solo pueden considerarse damnificados morales aquéllos personas unidas por una vinculación de parentesco con la víctima inmediata, lazo jurídico este que protege los sentimientos de afección de los integrantes de la familia" (Idem, pág. 243).

"...El sustrato del daño moral ocasionado por una lesión recibida en la seguridad personal, en la salud e integridad física, consiste en el dolor físico o moral, la angustia, el medio, en fin, en el sufrimiento, acarreados a la víctima por el hecho dañoso." (Idem, pág. 292)."

(Sentencia del 31 de julio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Roberto E. Malek B. y Brenda de Malek vs. Clínicas y Hospitales, S.A., y otros) R.J. Julio de 2000, p. 283.

**ART. 1644-A. Daño moral por denuncia falsa.** *Puede surgir daño moral por imputaciones que se le hagan a una persona, en el sentido de endilgarle un comportamiento delictivo, sin que este sea probado. El procesado debe salir sobreseído de la causa, para que prospere la acción indemnizatoria del daño moral.*

Al revisar la sentencia de primera instancia, se aprecia que el juzgador la dictó basándose en dos elementos probatorios incorporados en el expediente: la denuncia presentada en el Juzgado Nocturno de Policía por el gerente del Super Mercado Xtra, S.A. y la nota enviada por el Juez nocturno al Ministerio de Trabajo donde certifica que DAYSI OLINDA GUZMÁN fue sobreseída de los cargos formulados en su contra por dicho gerente. Veamos lo que señaló el fallo al respecto:

"Las pruebas aportadas de foja 13 demuestran la acusación de parte del señor Alessandria en contra de la señora GUZMÁN que en el contenido de la prueba alega el acusador que la cajera Guzmán no había cobrado el valor de la Cerveza de 0.33 centavos. Foja 11 del expediente una nota oficiada al Ministerio de Trabajo de parte del Juez Nocturno de Policía, donde manifiesta que la señora DAYSI OLINDA GUZMÁN, fue sobreseída ya que se le pudo comprobar su inocencia de la acusación formulada por el señor Alessandria.

Bajo este parámetro podemos enmarcar la existencia de un sufrimiento anímico de parte de la acusada al sentirse preocupada y angustiada ante una aseveración de esa naturaleza ... todo esto conlleva al ánimo de la juzgadora y de acuerdo a la sana crítica, de que la demandante fue acusada ante una autoridad por no cobrar una cerveza de 0.33 centavos y que esa misma autoridad la sobreee y como corolario la despide del trabajo por falta de honradez, se le ha infringido un daño moral a su reputación como ciudadana honesta. A consecuencia de esa difamación, el dinero ayuda resarcir o reparar en alguna forma el honor."

Si la denuncia presentada contra DAYSI OLINDA GUZMÁN ROSAS no hubiese concluido con un sobreeimiento y se hubiera desarrollado un proceso culminante en una sentencia condenatoria, no se hubiese podido hablar de daños sufridos sino de las consecuencias de la culpabilidad. En cambio, el sobreeimiento dictado a favor de la denunciada convierte el hecho de la denuncia en "dañoso", por lo cual se justifica una reparación.

De lo expuesto, esta Sala arriba a la conclusión de que el acto realizado por el gerente de la empresa demandada, denunciándola ante la autoridad de policía, constituyó una difamación a la demandante (el no cobro de una cerveza de 0.33 centésimos); acusación que no pudo probarse cierta, por lo que su autor debe responder por los daños morales causados.

Finalmente, en relación al cargo de injuricidad imputado al fallo de segunda instancia en el sentido de que el juzgador consideró probado el supuesto daño moral y le asignó un valor de cinco mil balboas, sin que exista en el expediente prueba alguna que sirva para constatar el supuesto daño y mucho menos para fijarle algún tipo de cuantía, por no haberse fundamentado en documentos idóneos, peritos o testimonios, tal como lo exige la legislación, es importante advertir que el sentenciador al sustentar el cambio de la condena en abstracto por al de una condena líquida fijada en la suma de cinco mil balboas (B/.5,000.00) y tomando en cuenta los factores que establece el artículo 1644A del Código Civil, precisó:

"La determinación en base a los factores descritos, siempre va a requerir del juzgador el ejercicio de su facultad discrecional y prudencial. Es por ello que en la estimación cuantitativa a la que arribe este Tribunal, en cuanto al daño moral que, por esta vía se reconoce, a favor de la demandante, ha de tener en cuenta la gravedad de la ofensa y la extensión del agravio, la cual se produjo en un Juzgado Nocturno de Policía, que no por su jerarquía inferior, deja de excluir la acción de humillación pública a la que fue sometida la demandante en el

local comercial, propiedad de la parte demandada, al ser conducida por agentes de orden público de San Miguelito a instancia de la demandada, hasta el Juzgado Nocturno de esa circunscripción.

También es menester tener en cuenta, la situación de estado de gravidez en que se encontraba la demandante al momento en que se produjo la ofensa, pues quedó comprobado en el proceso su estado de gestación de mes y medio, lo cual, obviamente, causa desavenencias o alteraciones en la condición física de la ofendida, dado su estado de embarazo.

Otro rubro a tomar en cuenta, para establecer la cuantía de la condena, es lo relativo a la personalidad de la víctima, cuya condición de trabajadora, sin profesión alguna demostrada en el proceso; frente a la situación económica del demandado, quien es propietario de una empresa comercial, como lo es el supermercado que representa, capaz de asumir la carga de satisfacer los reclamos formulados por su ofensa."

Si bien es cierto que el dictamen pericial sobre el avalúo de los daños y perjuicios es una prueba cuyo propósito es establecer el quantum o valor del daño causado, también es verdad que cualquier otro medio probatorio es apto para crear convencimiento o convicción en el juez al respecto, sobre todo si existen elementos de juicio que permitan fijar la cuantía sin necesidad de este dictamen, ajustándose a los lineamientos y pautas mencionados en el artículo 1644A del Código Civil.

El fallador de segunda instancia tomó en cuenta los elementos probatorios que fueron en su momento apreciados por el juez de la causa; consideró correcta la ponderación que éste hizo de los mismos; y, en base a ello confirmó la existencia del perjuicio causado, para luego admitir que sí existían suficientes elementos para fijar una cuantía líquida, por lo que reformó la sentencia y determinó ese quantum en la suma de cinco mil balboas (B/.5,000.00). La decisión discrecional de ese Cuerpo Colegiado, al momento de realizar la tasación de dichos perjuicios, estuvo basada en criterios razonables y se hizo con arreglo a los elementos que señala expresamente el artículo 1644A del Código Civil." (Sentencia del 2 de marzo de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Daysi O. Guzmán R. Vs. Distribuidora Xtra, S.A.) R. J. Marzo de 2000, Pág. 141.

**ART. 1644-A. Daño Moral.** *Las personas jurídicas al igual que las personas naturales también pueden sufrir daños morales cuando producto de publicaciones periódicas se les cause lesión, a su buen nombre y reputación en el ámbito comercial y social.*

"Es verdad que es difícil cuantificar el daño moral, el cual, a diferencia del material, sí ofrece problemas acerca de su naturaleza porque no es extraño a la víctima de un delito, o al damnificado por un acto culposo o negligente derivado, por caso, en el ejercicio abusivo del derecho de litigar, el penoso sinsabor que experimenta a las lesiones o, como es este ejemplo, el daño o perturbación que sufre en el goce pacífico de sus bienes, de su normal actividad mercantil y el deterioro de su personalidad de comerciante.

La reparación del daño moral no es inmoral aunque sea esta una de las objeciones que se le hacen. No se trata de exagerar. Se trata de un intento de reparar, de rehacer algo que fue maltrecho."

Se debe entender, entonces, que la reparación del daño moral causado a una persona jurídica constituye una manera de compensar, mediante una suma de dinero, los perjuicios causados, entre otros, a su buen nombre y prestigio.

La existencia del daño no puede probarse con base en meras especulaciones, como las que sustentan los informes rendidos tanto por el perito del tribunal, como por los peritos de la parte demandante; que además, constituyen el único medio probatorio aportado al proceso con este propósito.

Al no haberse probado los daños morales alegados, la Sala estima que tampoco ha sido probado el monto que como consecuencia de ellos se reclama. (Sentencia de 2 de julio de 1999. Sala de lo Civil; Proceso Ordinario; Envases del Istmo, S.A. –vs- Coca Cola de Panamá, S.A.).

**ART. 1644-A. Cuantificación de la Indemnización.** *Ante la ausencia de pruebas y según las circunstancias de cada caso, el Juez, a su prudente discreción puede fijar la indemnización a cargo del demandado.*

"Cuando en el art. 1644-A del Código Civil se explica lo que ha de entenderse por daño moral se le define, entre otras cosas, como aquella afectación que una persona sufre en sus sentimientos y afectos, en su configuración y en su aspecto físico. Pues bien, es innegable que, como producto de las mordeduras del perro, a la niña APRIL BARNES se le han producido tanto traumas físicos en su rostro como anímicos, cuya intensidad van a tener un carácter permanente.

Igualmente, sobre los sentimientos y el afecto del padre de la víctima, también el incidente ha generado serias repercusiones.

En cuanto a la reparación del daño moral, en el artículo 1644-A del Código Civil se consignan los elementos que la ley le señala al Juez para que establezca el monto de la indemnización; los derechos lesionados, el grado

de responsabilidad, la situación económica del responsable y de la víctima, así como cualquier otra circunstancia.

Sabemos que en estos casos, cuando de la reparación del daño moral se trata, entran en juego la naturaleza resarcitoria que para la víctima tiene la reparación, con la naturaleza sancionatoria que con respecto al ofensor conduce a que sobre éste recaiga la obligación de indemnizar las consecuencias del acto ilícito del cual es responsable. El juez, por su parte, está facultado para fijar, en uso de su prudente discreción, el monto de la indemnización que corresponda. En esa tarea no hay dudas que puede ser de mucha ayuda la asistencia de los peritos, pero nada le impide al juzgador que, en ausencia de los mismos, proceda en forma cuidadosa a fijar la cuantía de dichos daños teniendo como guía los factores mencionados en el artículo 1644-A, las verdades reveladas por el expediente y lo que le aconseja la experiencia." (Sentencia del 16 de junio de 1999, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Tom y Brenda Scott vs. Eugene D. Barnes) R.J. junio de 1999, Pág. 234.

**ART. 1644-A. Cuantificación de la Indemnización.** *El Juez, por ministerio de la Ley, puede a discreción, determinar la cuantía de la indemnización, no obstante, debe basarse en criterios razonables.*

"Vale la pena insistir y recordar que la acusación que se le hace a la sentencia es la de haber incurrido en el vicio de "error de derecho en la apreciación de la prueba", lo cual, como se ha dicho, no ocurrió. De lo que se trata es que el recurrente estima que la tasación de la indemnización debió ser mayor que la fijada por el Juez, pero esta alta corporación advierte que, siendo la fijación del monto de la indemnización una facultad estimativa concedida por la ley al juzgador, no puede la Corte de Casación aceptar como buena la causal invocada porque ello equivaldría a dar por probada la infracción, tan solo partiendo de la labor estimatoria llevada a cabo por el Tribunal Superior. La Sala no desconoce que la discreción del juzgador al momento de efectuar la tasación de los perjuicios ha de estar basada en criterios razonables y debe cumplirse con arreglo a los elementos que expresamente en el artículo 1644a del Código Civil se establecen. Pues bien, no ha ofrecido el recurrente los argumentos de peso con capacidad de llevar al ánimo de la Sala la convicción de que el Tribunal Superior haya contradicho, a la hora de fijar el monto de la indemnización, lo que la norma en comento exige como sustento de la determinación que se adopte; el derecho lesionado (en este caso la reputación profesional del demandante), el grado de responsabilidad y la situación económica de los responsables, así como las demás circunstancias que rodearon al evento que sirvió de origen al presente caso. De allí que se impone la necesidad de arribar a la conclusión de que no existen méritos suficientes para la causal invocada prospere." (Sentencia del 8 de abril de 1999, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Ricardo M. Mon H. Vs. Telemetro Panamá o Medios Panameños) R. J. Abril de 1999, Pág. 122.

**ART. 1644-A. Prueba Pericial.** *La Prueba Pericial sirve de base al juzgador para tasar el daño moral.*

"En otro contexto, la Sala considera que la sentencia recurrida hizo una ponderación defectuosa del daño moral indemnizable, pues si bien excluyó el lucro cesante y daño emergente de la condena indemnizatoria (Véase fojas 613 y 614), descartó los dictámenes periciales que coincidían en la existencia de los daños morales, si bien tasados en una suma inferior en concepto de daño moral, aproximadamente la mitad, para, tomando en cuenta las circunstancias y sobre todo la relación entre la demandante y el accidentado, su hijo, que produjo daños de afección particularmente graves, llegase a la tasación censurada por la parte recurrente, sin ofrecer una explicación ponderada de las razones de la desestimación de la expresada prueba pericial. A juicio de la Sala, la prueba pericial devenía primordial para acreditar el quantum de la indemnización por los daños causados, sin ofrecer un ponderado análisis de la cuantificación de los daños, los que, aun cuando constituya una tarea difícil para el Tribunal, no puede, por ello, desatender la prueba pericial referente a ellos, como la que se encuentra en la prueba pericial desechada por la sentencia recurrida, como lo tuvo resuelto esta Sala en sentencia de 9 de noviembre de 1962, por lo que la Sala se separa del criterio de la sentencia recurrida únicamente en este aspecto." (Sentencia del 15 de junio de 1998, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario María E. Palomo A. y Ana Alcázar de Palomo vs. El Dorado Mac, S.A.) R.J. junio de 1998, p. 226.

**ART. 1644-A. Daño Moral.** *Aspectos como el concepto, la prueba, los elementos de la reparación (personalidad de la víctima, status del ofensor y afectación de la víctima), la cuantificación de la indemnización; pueden ser consultados en este extracto sobre el tema del Daño Moral. Esta sentencia constituye uno de los primeros pronunciamientos que ha vertido la Sala Civil de la Corte en cuanto al tema.*

"Se suele decir que el daño moral puede ser identificado como aquel que resulta de la violación de uno o varios de los derechos inherentes a la personalidad de un sujeto de derecho. La violación de cualquiera de esos

derechos inherentes a la personalidad -el honor, la reputación, la fama, el decoro, la dignidad, la vida, la intimidad, etc. -producirá repercusiones perniciosas en el ámbito moral del afectado, pudiendo también tener consecuencias indirectas sobre el patrimonio, dado el valor económico y productivo que no pocas veces tiene el bien que se procura tutelar: la personalidad.

Dos elementos se involucran siempre que se producen ataques que afectan el honor de una persona: el sentimiento que cada individuo tiene de su propia dignidad, o sea el honor en sentido estricto, o si se quiere, el sentimiento íntimo de vergüenza que todos somos capaces de sufrir cuando se nos ofende; pero, cuenta también el representado por el aprecio y estimación que hacen los demás de nuestras cualidades y de nuestro valor personal, ambas cosas se deterioran y sufren cuando se produce un ataque contra la honra; por un lado, en lo que atañe a la intimidad y, por el otro, en lo que repercute sobre la imagen que en el seno de la sociedad proyecta el individuo.

Pero, por encima de lo que hayan dicho los peritos empleados en el esfuerzo de demostrar que se produjo un daño moral en perjuicio de la parte demandante, es mucho más importante dejar sentado el criterio de que, cuando el agravio moral consiste en la violación de cualquiera de los derechos de la personalidad de un sujeto, la mera demostración de la existencia del daño moral ocasionado. La prueba del daño moral surge o aflora, inmediatamente, de los hechos que constituyen la actividad ofensora, pues el daño moral se presume por la sola realización del hecho dañoso. Por ejemplo el cónyuge no necesita probar que ha sufrido dolor por la muerte de su esposo o esposa, ni el padre por la muerte de su hijo, cuando el deceso ha sobrevenido con motivo de un ilícito cometido por tercero.

Cuando el legislador le otorga protección a los derechos inherentes a la personalidad y tutela esos bienes extrapatrimoniales, lo hace partiendo del dolor o sufrimiento moral producido normalmente por la lesión de los bienes personalísimos que sufre el afectado. Por lo cual, para tener derecho a una indemnización por la ofensa representada en una difamación, basta y sobra que la ofensa y la falsedad recaigan sobre la honra del ofendido, ya que ello es suficiente para arrojar sobre él, descrédito, odiosidad o desprecio.

En la reparación del daño moral se conjugan o sintetizan la naturaleza resarcitoria que para la víctima tiene la reparación, con la naturaleza sancionatoria que con respecto del ofensor le impone a éste el deber de reparar las consecuencias del acto ilícito del cual es responsable. También es cierto que la reparación del agravio o daño moral debe guardar relación con la magnitud del perjuicio, el dolor o la afección que haya causado, sin dejar de tomar en consideración el factor subjetivo que pudo haberle servido de inspiración al infractor cuando cometió el ilícito. Son esos los factores recogidos por el artículo 1644A del Código Civil cuando señala:

"El monto de la indemnización lo determinará el juez tomando en cuenta los derechos lesionados, el grado de responsabilidad, la situación económica del responsable, y la de la víctima, así como las demás circunstancias del caso".

Encontrar una adecuada proporción o equivalencia entre la reparación y el daño tratándose de la afectación de bienes extrapatrimoniales ofrece, como es natural, serias dificultades y exige del juzgador poner en juego sus facultades discrecionales de la manera más seria y prudente posible. Para, comenzar se debe considerar la gravedad objetiva de la ofensa y la extensión palpable del agravio. En ese sentido no puede pasar inadvertido que en el presente caso la difamación alcanzó niveles nacionales de divulgación, hasta el punto de que no es extraño ni exagerado pensar que las acusaciones hechas contra el demandante continúan siendo hoy consideradas por muchas personas como ciertas verdaderas.

Es importante no perder de vista la personalidad de la víctima quien merece respeto y consideración al margen de cualquier postura de índole política o partidaria, por haber desempeñado durante varios años el cargo de Presidente de la República. Esa circunstancia contribuye a agravar la conducta del ofensor.

También es procedente tener en cuenta que el autor del hecho ilícito es un comerciante u hombre de negocios, en capacidad de responder por una reparación que no tiene porqué ser meramente simbólica.

Como el daño moral ha afectado a la víctima en su decoro, en su honor y en su reputación, es procedente lo peticionado por la parte actora para que se ordene, con cargo al responsable, la publicación de un extracto de la sentencia que refleje adecuadamente la naturaleza y alcance de la misma, en un periódico diario de la localidad que tenga difusión a nivel nacional.

Por último, no se pueden dejar de apreciar las circunstancias y los propósitos que a todas luces rodearon e inspiraron la actuación del responsable de la ofensa. El mismo, con sus propias palabras, se encargó de revelarlo:

"Vale señalar, de la manera más respetuosa, que al haber fenecido la dictadura militar y, con esto, haber nacido una embrionaria democracia, se debe investigar al señor DEMETRIO BASILIO LAKAS, quien a lo largo de casi diez (10) años usufructuó parte del piso 11 de la Torre del Banco Nacional, sin haber pagado durante todo ese tiempo absolutamente nada al Estado Panameño, y sin haber sido el mismo funcionario público que

justificara su estancia gratuita en el mencionado piso, por el contrario, desde allí despachaban sus oficinas privadas ocasionando un gasto inmoral que atentaba contra el Patrimonio Estatal".

Allí está todo dicho, quedando demostrada la intención de persecución que animó al autor de esta acusación falsa, pretendiendo aprovecharse del clima político prevaleciente en aquel momento, a fin de causarle un mayor perjuicio a la persona contra la cual proferiera sus acusaciones.

Aun cuando la Sala no comparte la opinión de los peritos que señalaron la indemnización que se merece el Ing. Demetrio Basilio Lakas fijándola en la suma de 250 mil balboas, en virtud de que no es admisible que la reparación se convierta en fuente de un enriquecimiento sin causa, si considera de justicia que se le reconozca al demandante el pago de una indemnización que, inspirándose en los principios de la equidad, sea suficiente para darle satisfacción al ofendido. Desde ese punto de vista se estima que una indemnización adecuada en este caso puede ser fijada en la suma de CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.50,000.00).

Finalmente, cabe señalar que las consideraciones que en esta sentencia de reemplazo han sido consignadas implican que no ha sido probada la excepción de ilegitimidad de personería propuesta por el demandado, razón que obliga rechazarla." (Sentencia del 26 de enero de 1998, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Demetrio Basilio Lakas vs. Diamantis Papadimitriou Vasiliadis) Revista Juris, Año 8, Tomo I, Pág. 34, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. Enero de 1998, Pág. 169.

**ART. 1644-A. Ofensas por Calumnia o Injuria.** *Si se reclama un actuar delictivo del demandado, primero tiene que recurrirse a la vía penal, para que así sea declarado, pues el tribunal civil no tiene capacidad para hacerlo.*

**Prueba del Daño Moral.** *El daño moral debe ser probado y su cuantificación puede ser determinada en base a las pruebas que se aporten.*

"La Sala concede que si se produce un ataque contra el honor, el agraviado, prescindiendo de la acción penal, puede hacer uso de la acción civil con el propósito de reclamar la reparación del daño provocado. Es claro que la acción penal persigue un objetivo punitivo conforme a lo consignado en aquella legislación, mientras que la acción civil sustenta la pretensión resarcitoria con fundamento en las disposiciones correspondientes del Código Civil (arts. 1644 y 1644a). Sin embargo, es importante destacar que habiéndose privado voluntariamente la parte actora de acudir a la jurisdicción penal para querellarse contra el Diario La Prensa por la comisión de los supuestos delitos de calumnia o injuria y sin que, por ese motivo, se haya proferido en aquella jurisdicción un veredicto en contra de los demandados, no cabe en la jurisdicción civil dar por sentado de antemano que lo publicado en el medio informativo de prensa constituya un delito del cual puedan derivarse responsabilidades civiles para el periódico o para sus representantes. Es decir, en esta causa, en este juicio civil ordinario, en ausencia de las pruebas que se necesitaban presentar para acreditar que, en efecto, se produjo la actividad dañosa por la cual se reclama, el Juez no está autorizado para presumir la responsabilidad alegada. En tales condiciones, es obvio que incumbía a la parte demandante la carga de probar sus aserciones, a saber: que se produjo, a través del diario La Prensa, una campaña difamatoria, calumniosa, injuriosa o humillante en su contra; que en esa campaña estuvo envuelta una conducta, al menos, culposa, en su contra; que en esa campaña provocó los daños morales sufridos por el demandante; y, por último, que tales daños morales son cuantificables en la suma demandada. Las pruebas que corren de fojas 75 a 86 del expediente no son aptas para probar tales extremos.

No constituyen las publicaciones que se denuncian como ignoradas por la resolución censurada pruebas capaces de establecer que hubo una campaña de ofensas dirigida a dañar la reputación de la parte demandante. Esas pruebas carecen, además, de la eficacia requerida para demostrar la ocurrencia del supuesto daño moral ocasionado. La prueba de la ofensa o del agravio contra el honor de la persona que se queja de haber sufrido el daño moral es requisito indispensable para que emerja la responsabilidad civil y, como queda dicho, en esta causa no ha sido demostrado que ataques de esa clase hayan sido llevados a cabo contra el demandante." (Sentencia del 20 de enero de 1998, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario José A. Moncada vs. Roberto Eisenman y Corp. La Prensa) R. J. Enero de 1998, p. 134.

**ART. 1644-A. Responsabilidad del Estado.** *El Estado es directamente responsable de los perjuicios que ocasionen los jueces y magistrados en los supuestos del artículo 200 (200) del Código Judicial; mientras que es subsidiariamente responsable por los daños y perjuicios derivados de hechos punibles cometidos por dichos servidores.*

"Con el transcurso del tiempo, las distintas legislaciones recogieron en alguna medida los fundamentos de la "responsabilidad directa del Estado", de la que ya se habían hecho eco la doctrina y la jurisprudencia. En nuestra legislación, el artículo 1644 del Código Civil preceptúa que "el que por acción u omisión causa daño a otro

interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado". Por su parte, el artículo 1645 ibídem dispone que la obligación que impone el artículo 1644 es exigible no solo por los actos y omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder. El párrafo 4º de este artículo 1645 del Código Civil, recientemente modificado, establecía que el Estado era responsable por los daños causados por los actos u omisiones culposas o negligentes de sus agentes especiales, es decir que no responsabiliza al Estado por el daño causado por el funcionario a quien propiamente correspondiera la gestión realizada. Sin embargo, con las modificaciones introducidas al artículo 1645 y, en particular, al aludido párrafo, mediante la Ley N° 18 del 31 de julio de 1992, se estableció en forma clara y expresa la "responsabilidad directa del Estado", al disponer la comentada norma que, en los casos del artículo 1644 ya citado, "El Estado, las instituciones descentralizadas del Estado y el Municipio son responsables cuando el daño es causado por conducto del funcionario a quien propiamente corresponde la gestión practicada, dentro del ejercicio de sus funciones."

Al hacer responsables directos al Estado, a las instituciones descentralizadas del Estado y los Municipios, esta disposición no hace ninguna distinción en cuanto a categorías o tipos de funcionarios o servidores públicos. Únicamente exige como requisitos: la producción de un daño; que el daño sea causado por el funcionario a quien propiamente le corresponde la gestión practicada, por acción y omisión culposa o negligente, y, que dicha gestión se realice dentro del ejercicio de sus funciones.

A juicio del Pleno de esta Corporación de Justicia, la reforma comentada, del párrafo 4º del artículo 1645 del Código Civil deroga también parcial y tácitamente el artículo 52 (52) del Código Judicial el cual preceptúa que el Estado responderá subsidiariamente cuando los funcionarios judiciales sean declarados responsables en el ejercicio de sus funciones y resulten insolventes. (Sentencia de 12 de agosto de 1994. Pleno de la Corte Suprema de Justicia; Consulta de Constitucionalidad presentada por la licenciada Elitza A. Cedeño, Magistrada del Primer Tribunal Superior de Justicia, y en contra del último párrafo del artículo 200 del Código Judicial). Revista Juris, Año 3, N° 15, Pág. 113, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de agosto de 1994, Pág. 115.

**ART. 1645. Responsabilidad civil objetiva.** *La responsabilidad civil que asume el dueño de un vehículo causante de un accidente de tránsito, se determina conforme a la titularidad del bien al momento de los hechos.*

"La disconformidad del apelante en contra de la Sentencia de primera instancia se refiere a dos aspectos: Que se haya declarado falta de legitimación pasiva respecto a la demandada MYRIAM PETERSON DE RIVERA y, consecuentemente, no se le haya condenado a pagar los daños y perjuicios reclamados; y que no se le haya dado valor probatorio a los documentos que presentó para acreditar la cuantía de los daños, por lo que entendemos que, a fin de cuentas, la disconformidad en relación a este aspecto radica en que no se profirió una condena líquida.

En cuanto al primer aspecto, el apelante sostiene que el literal b del artículo 104 del Decreto N° 160 de 7 de junio de 1993, el cual establece que el propietario de vehículo cuyo conductor haya sido declarado responsable del accidente está obligado a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados, no distingue si debe ser el propietario al momento de la colisión o si puede ser un propietario posterior.

La responsabilidad que se establece en el literal b del artículo 104, antes mencionado, es la denominada responsabilidad objetiva, la cual se caracteriza porque se da sin necesidad de que se pruebe que existió culpa por parte de la persona a quien se le exige responsabilidad.

A fin de justificar la responsabilidad objetiva se han elaborado diversas teorías como son la del riesgo, de la falta en la guarda, y de la garantía, sin que exista consenso en la doctrina (Cfr. TAMAYO, Javier. De la Responsabilidad Civil, Tomo II, Editorial Temis, S.A. Santa Fe de Bogotá, 1999, pp. 222, 225 y 226).

Ahora bien, cualquiera que sea la teoría que se considere justifica la responsabilidad del dueño de un bien por los daños que se ocasionen con el mismo, o se deriven de dicho bien, la razón debe existir al momento en que se ocasionó el daño, no antes ni después. Así, por ejemplo, aplicando la teoría del riesgo al caso específico de un accidente automovilístico, la responsabilidad del dueño del vehículo con el que se ocasionó el accidente se justifica por el riesgo que crea conducir el vehículo, y para amparar a quienes sufran los daños que dicho riesgo pueda causar (ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo II, Vol. 2º José María Bosch Editor, S.L. Barcelona. P. 502). Desde este punto de vista, debe responder quien creó el riesgo al momento del accidente, no antes ni después, por lo que mal puede responsabilizarse a quien adquiriera la propiedad del vehículo con posterioridad al accidente de tránsito, como pretende el apelante.

Si se admitiera la interpretación que el apelante pretende darle al literal b del artículo 104 del Decreto 160 de 1993, es decir, que porque dicha norma no distingue en qué momento se debe ser propietario del vehículo, pueden ser responsabilizados los propietarios subsiguientes, se crearía una inseguridad a la hora de comprar un vehículo usado, ya que podría resultar que una persona totalmente desligada de un determinado accidente de tránsito, tuviera que pagar una indemnización a consecuencia de dicho accidente, lo que daría lugar a que

nadie querría comprar un vehículo usado, por miedo a que con el mismo se haya causado un daño y se le pueda responsabilizar." (Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 13 de enero de 2003. Proceso Sumario propuesto por Osvaldo Bethancourt contra Ceferino González, Nicolás Barrios y Myriam Gloria Peterson de Rivera).

**ART. 1645. Responsabilidad civil extracontractual por hecho de Tercero.** *No puede atribuirse al propietario de una obra responsabilidad Civil en un terreno de su propiedad, pues en este caso no tiene el propietario de la obra responsabilidad objetiva por hechos de tercero, pues el constructor es un profesional libre, y no un trabajador que tiene dependencia ante el propietario.*

"Como es de notar, el Tribunal Superior llegó a igual conclusión que el juez a-quo, en el sentido de que la demandada PLATINUM TOWER CORP. incurrió en responsabilidad objetiva y solidaria respecto a los daños materiales causados a los demandantes, responsabilidad ésta que es negada en sí misma y en su carácter de solidaria por la recurrente, como se puede apreciar de los motivos que fundamentan la causal de fondo que se estudia, razón por la cual la Sala ha de referirse a ambos aspectos dentro de la responsabilidad extracontractual que no se discute y es la que surgió de los hechos causantes de los daños reclamados.

Sobre el particular, de acuerdo a la sentencia impugnada, la demandada PLATINUM TOWER CORP. es responsable de los daños materiales causados en razón de ser la propietaria del inmueble cuya construcción causó tales daños. Es en virtud del derecho de propiedad y las obligaciones que el mismo genera, derivadas "por hechos de terceros sujetos a su señorío o mandato", de donde se hace surgir la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo que le cabe a la demandada.

Sabido es que la propiedad genera obligaciones para su dueño quien al ejercer el derecho de dominio lo tiene que hacer dentro de las limitaciones que le impone la ley, tal cual lo dispone el artículo 337 del Código Civil, que dice:

**"Artículo 337.** La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla."

Del artículo transcrito se desprende que el derecho de dominio no es absoluto y que el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa que le pertenece, pero sujeto a las limitaciones que establece la ley dentro de las cuales tenemos limitaciones civiles que se traducen en el deber de cuidado y vigilancia que se debe tener para que el ejercicio del derecho de propiedad no cause daño a otras personas, caso en el cual nace para el propietario, por ese carácter, la obligación de reparar el daño causado, aun cuando éste no haya ocasionado el daño, de allí que la responsabilidad sea objetiva, es decir sin culpa, recayendo ésta en otra persona.

Sobre este tipo de responsabilidad el ex-profesor de Derecho Civil de la Universidad Nacional, Doctor Dulio Arroyo C., nos comentaba:

"Es más, la doctrina reciente, tratándose del ejercicio de actividades peligrosas, viene sosteniendo la tesis de que en estos casos el propietario responde aun cuando no haya incurrido en culpa alguna. Esta teoría por ello recibe el nombre de teoría de la responsabilidad objetiva o del riesgo. Así, dice CASTAN, ya citado anteriormente.

<<En las nuevas doctrinas ya aludidas antes al hablar del principio de la responsabilidad objetiva, la responsabilidad del daño causado por las cosas no es más que una consecuencia necesaria del derecho de propiedad, independientemente de toda idea de culpa en el propietario. El que tiene el beneficio de una cosa dicen los partidarios de esta teoría debe soportar sus riesgos>> (págs. 471-472)." (ARROYO CAMACHO, Dulio, "Estudios Jurídicos", T.II, 1977, pág. 11).

La anterior sustentación y fundamentación sobre la responsabilidad objetiva, aclara la Sala, tiene cabida cuando se trata de responsabilidad por el hecho de las cosas, de los animales o por la ruina de un edificio o falta de reparaciones del mismo, entre otros casos contemplados en nuestro Código Civil y leyes complementarias.

En los motivos, la recurrente pretende hacer descansar los daños reclamados por los demandantes como si estos daños hubiesen sido originados por defectos de construcción, en cuyo caso, según el recurrente, debe responder es el arquitecto o constructor y no el dueño o propietario del inmueble o edificio que se construye.

Lo anterior hace obligante dejar debidamente aclarado, que el presente caso, tal como se desprende de los hechos de la demanda y lo debatido y probado en el proceso, no se trata de una responsabilidad por hecho de terceros sujetos al señorío o sumisión de otra persona, en este caso al propietario, ni de daños producidos por ruina o defectos de construcción, que repetimos, es causa de la responsabilidad reconocida y denominada por la doctrina y jurisprudencia como "Responsabilidad por el hecho de las cosas".

La que nos ocupa, por el contrario, se trata de un tipo de responsabilidad extracontractual, directa, que nuestra legislación regula en el artículo 1644 del Código Civil, y que no corresponde a la responsabilidad por hechos ajenos que es a la que se refiere el artículo 1645 ibídem, no obstante ser una extensión de la responsabilidad extracontractual aplicada a los casos que allí se mencionan.

Dado que tanto la sentencia impugnada así como la de primera instancia, consideran que la demandada Platinum Tower Corp. responde por hecho ajeno o de otra persona, para la Sala resulta obligante referirse a este tipo de responsabilidad a fin de aclarar conceptos.

La responsabilidad por hecho ajeno, que repetimos, es la extensión de la responsabilidad extracontractual aplicada a casos determinados, está regulada en el artículo 1645 del Código Civil que a continuación transcribimos.

### "Artículo 1645. ...

Tal como se desprende de su lectura, el artículo transcrito hace referencia a la obligación que surge del artículo 1644 del Código Civil por los actos u omisiones propios, y la hace extensiva a aquellas obligaciones que sin convenio hacen responsable a una persona por actos u omisiones que llevan a cabo otras por las que de acuerdo a la Ley se debe responder en virtud de que entre ellas existe un vínculo de dependencia o subordinación, como por ejemplo, padre e hijos, empresarios y dependientes, el Estado y sus funcionarios, maestros y alumnos, etc.

Si bien la doctrina y la jurisprudencia han admitido que la mención de los casos que generan responsabilidad por hecho ajeno, contenida en el artículo 1645 del Código Civil es taxativa, la Sala debe aclarar que ello es con respecto a la enumeración en él contenida puesto que existen otras disposiciones del Código Civil y otras leyes dispersas que regulan también este tipo de responsabilidad, que si bien trata de casos especiales, en ellos se mantiene un denominador común consistente en la dependencia o subordinación que necesariamente se debe dar entre el civilmente responsable y el ejecutante del hecho dañoso para que el primero quede obligado.

PUIG BRUTAU, al comentarnos sobre este tema, haciendo referencia al artículo 1903 del Código Civil Español, que es similar al 1645 del nuestro, nos señala lo siguiente:

"En todo caso, con independencia del carácter peculiar de cada uno de los supuestos considerados, la eficacia de la norma se consigue con la presunción iuris tantum de culpa que se imputa a quien se halla en una situación de superioridad o predominio respecto del causante directo del daño (respondeat superior)". (PUIG BRUTAU, José. "Fundamento de Derecho Civil", Tomo II, Edit. Bosch, Barcelona, pág. 108).

En igual sentido pero ampliando algunos conceptos adicionales contenidos en el artículo 1093 del Código Civil Español, el autor y catedrático de Derecho Civil, MARIANO IZQUIERDO, indica que:

"Son notas generales del sistema de responsabilidad por el hecho ajeno las siguientes:

1. Se trata de una serie de personas que guardan una **especial relación de dependencia** con el autor material del daño. Dependencia familiar o cuasifamiliar, laboral, funcional, educativa, etc. Tan especial es esa relación de dependencia que, a diferencia de lo que sucede en el art. 1902, el art. 1903 presume la culpa. Una culpa en la vigilancia o en la elección del empleado, en la vigilancia o en la educación de los hijos menores y pupilos, etc. Son, pues, casos de responsabilidad subjetiva o por culpa, pero una culpa que además, se presume (art. 1903, pº final). En este sentido, se puede decir que el precepto, siguiendo el modelo del art. 1384 del Código francés, viene a ser una prolongación del art. 1902: si en éste se halla la culpa in operando, en el 1903 se trata de culpa in vigilando, in eligendo o in educando. De hecho, el artículo comienza diciendo que "La obligación que impone el artículo anterior es exigible, no solo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder".

En Cambio, en el Código penal estamos ante una culpa que no se presume (arts. 118-1ª y 120). Diferencia ésta, completamente inaceptable e injustificada (vid infra, 2.2.).

2. El **aparente fundamento** de la responsabilidad por el hecho de otro está, según lo anterior, en la culpa que determinadas personas tienen a la hora de educar, vigilar o elegir a otras. Prueba de culpa que no ha de aportar la víctima, sino que se presume, correspondiendo a los padres, tutores, empresarios, etc., demostrar que no la hubo, que ellos educaron, vigilaron o eligieron correctamente: "La responsabilidad de que trata este artículo cesará cuando las personas en él mencionadas prueben que emplearon toda la vigilancia de un buen padre de

familiar para prevenir el daño". Sin embargo, el fundamento culpabilístico es más aparente que real. Las sentencias del Tribunal Supremo demuestran la enorme dificultad que tales personas encuentran a la hora de demostrar que no fueron culpables. Sin duda se puede afirmar que la presunción del pº final del art. 1903, aunque en teoría y según el tenor literal del precepto, permita prueba en contrario, de hecho y en la práctica es una auténtica presunción irrefragable.

En el Código penal, si la responsabilidad de los guardadores también se basa en la culpa, la de los empresarios tiene naturaleza objetiva, como tendremos ocasión de comprobar (infra,4.1.).

3. La responsabilidad descrita en el Código civil es **directa**: aunque quepa dirigirse, por ejemplo, solo contra el empleado (más dificultades, como vimos, para decir lo mismo de los hijos menores y los tutelados) o conjuntamente contra empleado y empleador (vid. Capítulo XI, 2.2.), la prevista en el art. 1903 es directa y exclusiva de las personas mencionadas en el precepto como responsables. Mientras tanto, la del Código penal es responsabilidad **subsidiaria**, jugando solo para el caso de insolvencia del autor del delito o falta (salvo la del art. 118.1ª C. pen. Y la del art. 61.3 de la L.O. 5/2000, que es también responsabilidad directa).

4. No hay más casos de responsabilidad por el hecho de otro que los expresamente regulados en la ley, ya sea en el art. 1903 C.civ., ya en los correspondientes del Código penal (118.1ª y 120.1º), ya en cualesquiera otros preceptos de otras leyes (infra, epígrafe 8). El sistema de responsabilidad por el hecho ajeno es **numerus clausus**, y no es admisible en este terreno la analogía para, por ejemplo, hacer responder a la mujer de los daños causados por el marido, o al novio por lo hecho por la novia." (F.254)

Esta responsabilidad por otro se presume (ya que admite prueba de buena diligencia) por cuanto viene unida al poder de dirigir y vigilar la conducta ajena y la obligación de evitar que de la misma se derive algún daño.

Pero en el caso que nos ocupa, que trata de la construcción de una obra o de un edificio cuyo propietario contrató los servicios de un profesional de la construcción como lo es la sociedad ESTRUCTURAS NACIONALES, S.A., contrario a la conclusión a que llegaron los juzgadores de instancia, la Sala considera que la responsabilidad del propietario no está subsumida dentro de los parámetros de subordinación y dependencia contenidos en el artículo 1645 del Código Civil y que por lo tanto no estamos frente a responsabilidad por hechos ajenos, de manera que no se puede hacer responsable al propietario del bien por los actos culposos y negligentes del constructor que causaron daños a terceros al realizarse las labores de construcción y de las cuales debe responder el constructor en base a la responsabilidad contenida en el artículo 1644 del Código Civil. (Sentencia de 26 de diciembre de 2001. Sala Primera de lo Civil. Salomón Setton y otros vs Estructuras Nacionales, S.A. y Platinum Tower). Revista Juris, Diciembre 2001, Nº 12, Derecho Privado, Pág. 179, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1645. Responsabilidad por hecho ajeno.** *Para que la empresa responda por hechos de sus empleados, tiene que probarse la relación de trabajo.*

"Sostiene que según la constancia procesal contenida a f. 269 del infolio, se establece que el agresor PEI OLANG era vigilante del Comisariato ya mencionado.

Que las declaraciones en el primer cargo de injuridicidad confirman la aseveración anterior, "POR LO QUE ES EVIDENTE LA RESPONSABILIDAD DEL DEMANDADO POR HECHO AJENO", siendo fundamental la existencia del empleo, que en el caso que nos ocupa, es el de vigilante.

Para la Sala es evidente que esta acusación contra la sentencia de segundo grado no tiene asidero toda vez que, como no se ha probado la existencia de una relación de trabajo entre el sentenciado penalmente HUANG PEI OLANG Y SHIM LAM LIAO SEE, menos se puede demostrar que la acción ofensiva de aquel fue realizada en ejercicio de sus funciones, y como consecuencia de ello origina responsabilidad civil en el demandado.

Además, lo que contiene la foja 269 (señalada por el recurrente) es un Certificado de Registro Público que aclara quién es el propietario del negocio, si pesaba algún gravamen sobre el mismo, si había sido cancelado o traspasado a otra persona, información que no tiene nada que ver con lo que, según afirma el casacionista, demuestra la prueba.

Por ello, no es aplicable al presente caso, el artículo **1619** (1645) del Código Judicial. (Entiéndase Código Civil)." (Sentencia del 30 de agosto de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Mauricio Bermúdez Pérez vs. SMI Lam Liao See)

**ART. 1645. Responsabilidad Extra-contractual.** *La responsabilidad de las aseguradoras en caso de accidentes de tránsito, es de solidaridad, por compromisos contractuales con el asegurado, por esa solidaridad responden ante el demandante-afectado.*

"A no dudarlo, ni el Juez de Primera Instancia, ni el ad-quem, tomaron en consideración las sentencias de la jurisdicción penal, a pesar de que así lo manda el artículo **471** (466) del Código Judicial y en lugar de entrar a

considerar la existencia de la prueba sobre la culpa o negligencia del demandado, analizaron directamente la responsabilidad de DULCERÍA EL REY, S.A., propietaria del automóvil y de la COMPAÑÍA NACIONAL DE SEGUROS, S.A. como responsabilidad contractual sin que en el proceso se hubiese probado la existencia del nexo causal entre la acción culposa o negligente atribuida al demandado CANO y el daño producido, ignorando por completo este hecho como configuratorio de la responsabilidad extracontractual.

Muy por el contrario, la sentencia del Tribunal Superior del Cuarto Distrito Judicial en su enjuiciamiento, equivocado por cierto, parte de la existencia de una relación contractual originada de un contrato de seguro entre Dulcería El Rey, S.A., y COMPAÑÍA NACIONAL DE SEGUROS, S.A., (fs. 1176-1178), y pierde de vista que la demandante es ajena a esa relación contractual, por lo que no es cierto, como afirma el fallo, que la Corte haya sostenido que la responsabilidad de las compañías aseguradoras, frente a terceros, sea de naturaleza contractual.

Lo que surgió fue una relación extrancontractual con el conductor del vehículo y como consecuencia del accidente ocurrido, que como hemos manifestado, al no haberse probado la culpa o negligencia, lo exime de la responsabilidad de responder por los daños que se pudieran originar como consecuencia del accidente, eximente de responsabilidad que se extiende hasta aquellas personas jurídicas que de acuerdo a la Ley y, en virtud de convenios celebrados entre ellos, hubieran resultado solidariamente responsables en caso de que el señor JORGE CANO, conductor del automóvil, hubiese resultado obligado, tal como lo dispone el artículo 1645 del Código Civil, lo que no ocurrió." (Sentencia del 4 de abril de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Cándida Higuera de González vs. Dulcería El Rey, S. A. y otros) R. J. abril de 2001, Pág. 118.

**ART. 1645. Inversión de la Carga de la Prueba.** *Es el demandado quien tiene que probar que actuó diligentemente en la supervisión del personal a su cargo, para evitar ser culpado por hecho ajeno.*

"La Sala advierte que el artículo 1645 del Código Civil ha señalado que existe responsabilidad por la infracción de los deberes de vigilar o de elegir las personas que, a su nombre o por su conducto actúa, siendo el presente caso el de la propietaria de la nave ARENERA JUAN DÍAZ, señora Ana Suwalski Koss de Eisenman, es decir, una responsabilidad "cuasi objetiva", aunque nuestro ordenamiento jurídico postula en esta materia responsabilidades por actos a quienes se debe vigilancia, en los casos señalándose debe vigilancia, en los casos señalados en el artículo 1645 del Código Civil, en adición a ello, establece también una responsabilidad objetivada en razón de que algunos deben responder por los hechos de aquellas personas que se encuentran bajo su supervisión, y han de acreditar que en esta obligación "in vigilando" desplegaron toda la diligencia que el caso ameritaba, lo que contradice la actuación del capitán a quien se le imputa la responsabilidad del accidente.

De lo anterior se colige una presunción de culpa de las personas a quienes los liga una determinada relación, y que produce una inversión en la carga de la prueba, para acreditar que actuó de manera diligente, toda vez que la responsabilidad se presume de que existe por culpa, pero que el responsable indirecto puede desprenderse de su responsabilidad, probando que la persona que causó el daño actuó en forma culposa y dolosa y, además, que el responsable indirecto actuó con la debida diligencia para prevenir el daño." (Sentencia del 6 de enero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación en Proceso Marítimo, Pesquera Taboguilla vs. Ana de Eisenman) R. J. Enero de 2000, Pág. 187.

**ART. 1645. Responsabilidad del Estado.** *El Estado responde directamente por los actos culposos que cometan sus servidores, en el cumplimiento de sus funciones. La vía para reclamar por esos hechos, es la contencioso administrativa.*

"Ahora bien, advierte la Sala que la parte resolutive condena solidariamente al causante del accidente y a una entidad pública, la empresa pública denominada CORPORACIÓN AZUCARERA LA VICTORIA, cuyo representante legal es el Ministro de Desarrollo Agropecuario, a tenor de lo que dispone el artículo 4 de la Ley No. 8 de 25 de julio de 1973. No obstante, es evidente que la jurisdicción civil no es la que corresponde para conocer las pretensiones indemnizatorias a que deba ser condenado el Estado por los actos dolosos o culposos que realice un servidor público en ejercicio de sus funciones, responsabilidad ésta que es directa, y no otras, por la frase "subsidiaria" existente en el artículo 97 (98) del

Código Judicial, reservándose, en tales casos, a la jurisdicción contencioso administrativa que ejerce la Sala Tercera de esta Corte, las controversias que se susciten con ocasión de tales pretensiones indemnizatorias. (véase sentencias de 12 de agosto de 1995 y de 19 de enero de 1995).

En la actualidad normativa la responsabilidad del Estado por los actos de sus servidores públicos realizados en el ejercicio de sus funciones o pretextando ejercerlas constituye una responsabilidad directa al Estado, a

quien le corresponderá en todo caso la repetición al servidor público causante del accidente, de lo pagado como consecuencia de la sentencia condenatoria. Es decir; no cabe que la responsabilidad vaya dirigida al servidor público en forma aislada ni principal, sino que la actuación del servidor público, a los efectos de la responsabilidad por los daños causados a terceros, se desplaza del servidor público al Estado.

A la jurisdicción contencioso-administrativa le corresponde, por una parte, conocer de las indemnizaciones por daños sufridos por terceros como consecuencia de las del (sic) actuaciones del personal al servicio de la entidad pública de que se trate cuando tales actuaciones se desarrollan en el marco de sus funciones o cometidos, así como también en caso de procesos de indemnización de daños y perjuicios que sufran terceros por el mal funcionamiento de los servicios públicos (véase sentencia de 12 de agosto de 1995 y de 19 de enero de 1995), todo ello sin perjuicio del derecho de repetición de la entidad pública contra el servidor público que causó el daño con ocasión del ejercicio de sus funciones. En ambos casos la procedencia de la pretensión de la indemnización deriva de una responsabilidad directa, no subsidiaria ni indirecta. Caso distinto es si la demanda va dirigida contra el servidor público aisladamente considerado y no contra el Estado en litisconsorcio pasivo, cuando dicho servidor público no ha cometido el daño como consecuencia del desarrollo de sus funciones o pretextando ejercerlas, como se indicara.

Así, la sentencia de inconstitucionalidad que recayó sobre algunas frases del artículo **200** (200) del Código Judicial, bajo la ponencia de la Magistrada MIRTZA AGUILERA DE FRANCESCHI se dedicó ampliamente al tema. Dicha sentencia, luego de hacer un recuento de la evolución del derecho de daños contra el Estado, expuso:

"De este modo, la evolución del concepto de responsabilidad desembocó en la mencionada "responsabilidad directa del Estado" en la que a éste se le considera responsable de los daños que en el ejercicio de la actividad pública ocasionen sus funcionarios. Opera así, un traspaso al Estado de las obligaciones dimanantes de la responsabilidad de dichos funcionarios, lo que no solo se funda en la necesidad de colocar al particular afectado frente a un deudor (el Estado) de suficiente solvencia, sino también, como postula FORSTHOFF, "en la circunstancia de que en él el que forma a los funcionarios, los examina, los coloca en el puesto conveniente, los tiene disciplinariamente en sus manos y es, íntegramente, el señor del servicio dentro del cual acaece la acción que obliga a la compensación por daño" (FORSTHOFF, Ernst, citado por ESCOBAR GIGENA, Julio. Op. Cit., pp. 73-74).

Con el transcurso del tiempo, las distintas legislaciones recogieron en alguna medida los fundamentos de la "responsabilidad directa del Estado", de la que ya se habían hecho eco la doctrina y la jurisprudencia.

En nuestra legislación, el artículo 1644 del Código Civil preceptúa que "el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado". Por su parte, el artículo 1645 *ibídem* dispone que la obligación que impone el artículo 1644 es exigible no solo por los actos y omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder. El párrafo 4 de este artículo 1645 del Código Civil, recientemente modificado, establecía que el Estado era responsable por los daños causados por los actos u omisiones culposos o negligentes de sus agentes especiales, es decir que no responsabilizaba al Estado por el daño causado por el funcionario a quien propiamente correspondiera la gestión realizada. Sin embargo, con las modificaciones introducidas al artículo 1645 y, en particular, al aludido párrafo mediante la Ley N° 18 del 31 de julio de 1992, se estableció en forma clara que, en los casos del artículo 1644 ya citado, "El Estado, las instituciones descentralizadas del Estado y el Municipio son responsables cuando el daño es causado por conducto del funcionario a quien propiamente corresponde la gestión practicada, dentro del ejercicio de sus funciones." (Registro Judicial. Agosto de 1994, págs. 117-118).

Es evidente, por lo expuesto, que lamentablemente el recurrente equivocó la vía utilizada, al dirigir una pretensión indemnizatoria conjuntamente con el servidor público causante del accidente y la empresa pública en la cual prestaba sus servicios a la jurisdicción civil, cuando la jurisdicción competente es la jurisdicción contencioso-administrativa que ejerce, en nuestro país, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia (artículo **206** (203) de la Constitución Política), por lo que, con arreglo a lo que dispone el artículo **733** (722), numeral 1 del Código Judicial, la sentencia recurrida debe ser declarada nula por ser dictada por una jurisdicción que no le correspondía, por razón de la materia. Conviene dejar sentado que, caso distinto sería el supuesto en que el causante del daño, servidor público, no actuaba dentro del marco de sus funciones o con motivo de éstas, por lo que, en este supuesto, la jurisdicción le correspondería a esta Sala Primera, siempre que tales extremos exceptivos se encuentren acreditados en el proceso, y que dicho servidor público sea el único demandado. Para lo que la Sala carece de jurisdicción es para conocer las pretensiones indemnizatorias enderezadas contra el Estado en litisconsorcio pasivo con el servidor público causante del daño, en el ejercicio de sus funciones o pretextando ejercerlas, pues, en tales supuestos la responsabilidad directa del Estado por los daños causados por sus servidores públicos no le corresponde a la jurisdicción civil.

En este caso, la pretensión del demandante consistió, como en efecto así lo planteó desde el principio, en que el Estado, conjunta y solidariamente, fuere condenado con el causante del daño por tratarse este último supuestamente de un servidor público en ejercicio de sus funciones. Bajo tales circunstancias, la parte actora debió interponer la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa y no ante la jurisdicción civil, como lo hizo." (Sentencia del 15 de abril de 1999, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario. Luis Delgado Morales vs. Corporación Azucarera la Victoria y otros) R. J. abril de 1999, Pág. 143.

**ART. 1645. Responsabilidad por hecho ajeno.** *La responsabilidad del agente, para que concurra, debe cumplir con los siguientes requisitos: 1. El hecho del agente (positivo o negativo); 2. Violación del derecho ajeno; 3. Perjuicio efectivo (daño); 4. Nexo causal entre el acto y la consecuencia, y 5. Imputabilidad.*

"La responsabilidad contemplada en este artículo resulta objetivada en razón de que algunos deben responder por los hechos de aquellas personas que se encuentran bajo su supervisión.

Este supuesto de responsabilidad requiere que exista certeza de la culpabilidad del agente directo causante del daño..." (Sentencia de 10 de junio de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Matilde Arena de Leones en representación de su menor hijo Isaac David Leones Arena vs. Nathaniel Valdés Barsallo y/o María Eugenia Martez Beitía en representación de su menor hijo Nathaniel Valdés Martez). Revista Juris, Año 3, N° 11, Pág. 160, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1649. Responsabilidad del propietario por la Ruina.** *Quedan excluidos de la responsabilidad del propietario, los daños causados a terceros por incendios.*

"Por el contrario, la recurrente argumenta que el propietario del inmueble, es decir MAKOV, S.A., sí es solidariamente responsable en el caso que nos ocupa, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 1649 del Código Civil que es del tenor siguiente: ...

El casacionista afirma que el Tribunal Superior infringió directamente por omisión la norma citada, porque aun cuando se comprobó que la ruina del inmueble propiedad de MAKOV, S.A. sobrevino por falta de las reparaciones necesarias del cableado eléctrico interno de dicho edificio, la resolución atacada exoneró de responsabilidad a dicha sociedad, que es la propietaria del mismo.

La Sala observa que para que surja la obligación del propietario de un edificio de la que habla el citado artículo 1649 del Código Civil, es preciso que concurren los siguientes elementos: 1) La ruina de todo o parte del edificio; 2) Que los daños sean consecuencia de la ruina de ese edificio; y, 3) Que la ruina haya sido causada por falta de las reparaciones necesarias.

Consecuentemente, se debe determinar si en el presente caso se dieron las circunstancias que requiere la mencionada disposición legal, para que surja la responsabilidad del propietario del inmueble de indemnizar los daños reclamados por el recurrente.

LUIS DE GASPERI y AUGUSTO M. MORELLO, en su "Tratado de Derecho Civil" (Tomo IV, Responsabilidad Extracontractual, Buenos Aires, Argentina, 1964), incluyen la siguiente definición de "ruina":

"g) Ruina. Noción: El significado legal de la palabra ruina se reserva para la destrucción total o parcial del edificio en una de sus partes esenciales, y no en sus implementos secundarios o accesorios." (Pág. 482).

Por su parte, GILBERTO MARTÍNEZ RAVE, en su obra "Responsabilidad Civil Extracontractual en Colombia", (Biblioteca Jurídica DIKE, Medellín, Colombia, 1995, 8ª edición) define la ruina de un edificio en los siguientes términos:

"2) Ruina. Inicialmente se puede entender por ruina de un edificio su caída, su desmoronamiento. Pero si realmente esas situaciones quedan incluidas en el término ruina no quiere decir que siempre se exigirá que la caída o destrucción sea total. Ruina sería también la caída o destrucción sea total. Ruina sería también la caída o destrucción parcial del edificio. Es decir que en el término ruina se incluiría la caída o destrucción total o parcial del edificio o de los materiales que lo componen. No se refiere a la caída de cosas del edificio sino a la caída o destrucción total o parcial de los materiales o elementos que conforman el edificio." (Pág. 282)

Pero, al referirse a la necesidad de que los daños ocasionados a terceros sean consecuencia directa de la ruina del edificio, este último autor aclara lo siguiente:

"3) Debe existir un nexo indiscutible entre la ruina del edificio y el daño. Daños que tengan por causa un hecho distinto a la ruina no quedan englobados en esta disposición. Por eso se ha sostenido que los daños provenientes de un incendio del edificio no están incluidos en las normas citadas y por lo tanto la responsabilidad

que nace de esta situación debe ventilarse a través de las normas generales de responsabilidad. No hay presunción en este caso". (Op. cit., pág. 282) (Énfasis de la Sala).

El fallo atacado consideró que el "agente generador del daño lo constituyó el incendio ocurrido el día 24 de diciembre de 1991, en el local comercial ocupado por ELECTROGRAMA, S.A., ubicado en la Avenida Central N° 18-47, el cual se extendió a las instalaciones de EMPRESAS ARROCHA, causándole perjuicios a la propiedad de este tercero." (f. 412)

En otras palabras, el Tribunal Superior estimó que los daños sufridos por EMPRESAS ARROCHA (en cuyos derechos se subrogó NATIONAL) fueron consecuencia del incendio del primero y no de la ruina de dicho inmueble por falta de las reparaciones necesarias del mismo, como prescribe el artículo 1649 del Código Civil. Igualmente, consideró que se había probado la culpa de ELECTROGRAMA, S.A. en cuanto a los daños y perjuicios ocasionados a FARMACIAS ARROCHA y, por tanto, su obligación de resarcirlos.

Habiéndose dado por probados estos hechos, no correspondía la aplicación del artículo 1649 del Código Civil como acertadamente concluyó el fallo impugnado; sino la del artículo 1644 ibídem, que consagra el principio general de las obligaciones que hacen de la culpa o negligencia y que a la letra dice:

...

La Sala considera que la conclusión a la que arribó la resolución de segunda instancia se ajusta a derechos; razón por la cual no incurrió en la violación directa por omisión del artículo 1649 del Código Civil."

(Sentencia del 28 de enero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario National Union Fire Vs. Makov, S.A. y Electrograma S.A.) R.J. enero de 2000, Pág. 238.

**ART. 1651. Daños por ruina de edificio.** *Tanto el arquitecto como el propietario son solidariamente responsables por los daños causados a un tercero a consecuencia de la ruina de un edificio si la causa de ésta fue, por un lado, la existencia de defectos en la construcción y, por otro, la negligencia de propietario con no querer repararlo.*

"...el artículo 1651 de la mencionada excerta legal pareciera eximir de responsabilidad al propietario cuando el daño es consecuencia de un defecto de construcción, pues expresa que en este caso "el tercero afectado que lo sufra solo podrá repetir contra el arquitecto, o en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal".

Antes de tomar partida a una decisión apresurada es importante desentrañar el sentido de este último precepto. En primer lugar hay que mencionar que cuando la norma alude al tercero afectado, es con la intención de dejar clarificado que se trata de un daño que se le ha inferido a una persona distinta de la que celebró el contrato con el arquitecto o con el constructor, pues no cabe la menor duda de que si un edificio o construcción se daña por sus defectos de construcción la persona que celebró el contrato también se ve afectada y, por ello, tendría contra el constructor una acción para resarcir daños y perjuicios derivada de una responsabilidad contractual.

En segundo lugar, hay que destacar que cuando el citado artículo 1651 hace alusión a la frase "dentro del tiempo legal", es necesario acudir forzosamente al texto del artículo 1343 del Código Civil para poder establecer cuál es ese tiempo. De ahí se deduce que el período de tiempo a que alude la norma es de 10 años.

Lo anterior significa que el tercero perjudicado puede reclamarle de manera directa al constructor de un edificio o de una construcción que se ha arruinado durante los primeros diez años de vida de la construcción, dentro de ese período de tiempo. Sin embargo, cuando ese período de tiempo no consta en el proceso a quién tendría que demandar el afectado? Evidentemente que en este supuesto tendría que demandar tanto al propietario como al constructor de manera solidaria. Y la razón es elemental: tanto se demostró en este proceso la defectuosidad de la construcción como la negligencia del propietario que no quiso repararlo. Es por ello que no existe conflicto de normas entre los artículos 1649 y 1651 del Código Civil. En consecuencia, en el presente negocio hay que condenar tanto al constructor como al propietario de manera solidaria y no mancomunada como hizo el inferior." (Sentencia de 5 de mayo de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Marcela Ortega vs. Loyda Sánchez y Otro). Revista Juris, Año 3, N° 9, Pág. 177, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1660. Prelación de derecho real.** *El Crédito garantizado con derecho real la hipoteca, tiene preferencia con respecto a los créditos de los trabajadores.*

"No obstante lo expresado, el Pleno de la Corte considera que la exclusión que el artículo 166 del Código de Trabajo hace de los créditos garantizados con derechos reales sobre determinados bienes de aquellos créditos sobre los cuales tienen preferencia el importe de los salarios, prestaciones e indemnizaciones adeudadas por el empleador de trabajadores, no puede interpretarse como una medida de desprotección hacia los derechos de los trabajadores.

Debe considerarse a este respecto, que la excepción consagrada en la frase acusada tiene a tutelar otro tipo de valores o interés que requieren igualmente de una protección especial de parte del Estado, dirigida a fomentar y garantizar el desarrollo estable y seguro de las diversas actividades económicas, lo que a fin de cuentas también es tarea esencial del Estado.

En nuestro medio, buena parte de este objetivo de naturaleza económica-social se ha logrado a través del carácter preferencial que la Ley ha reconocido a los créditos garantizados con derechos reales, sin el cual no sería posible ni a los particulares ni a los empresarios, la obtención de las facilidades crediticias y financieras necesarias para el establecimiento de un negocio, una industria una vivienda y, en general, para el continuo y ágil desenvolvimiento de la economía. De allí que, como sostiene la licencia Montemayor, el desconocimiento de aquel carácter preferencial traería resultados verdaderamente perjudiciales para la economía, debido a que las entidades de financiamiento se abstendrían de otorgar facilidades crediticias en caso de no contar con una garantía de absoluto respaldo a sus créditos, como ocurre con las garantías reales. Tan graves consecuencias también incidirán negativamente en el sector laboral, que requiere como condición necesaria, la constante expansión de mercado de trabajo.

Cabe agregar, que la excepción hecha por medio de la frase impugnada con relación a los créditos a favor de los trabajadores no es realidad in fenómeno aislado, sino uno de los diversos supuestos en los que la Ley reconoce expresamente la preferencia del crédito con garantía real sobre cualquier otro tipo de crédito. La misma excepción establece la Ley con la relación a los créditos a favor del estado y de aquellos que se adeudan a la Caja de seguro Social en concepto de cuotas. El artículo 1072 del Código Fiscal, modificado por el artículo 24 de la Ley N° 31 del 30 de diciembre de 1991 regula la citada excepción en los siguientes términos:

"Artículo 1072. salvo lo dispuesto en el inciso 1) del Artículo 1660 y en los incisos 1) y 2) del Artículo 1661 del Código Civil, los créditos a favor del tesoro nacional gozarán de preferencia sobre cualesquiera otros, excepto:

1. Los garantizados con derechos reales sobre determinados bienes;
2. El importe de los salarios, prestaciones e indemnizaciones adecuadas a los trabajadores, debidamente reconocidas por las autoridades competentes.
3. El importe de las sumas que se adeuden a la Caja de seguro social en concepto de las cuotas.

Los créditos a que se refieren los numerales 1, 2, y 3 de este artículo gozarán de preferencia entre sí en ese orden."

Como puede apreciarse, si bien el precepto transcrito otorga preferencia a los créditos a favor del Tesoro nacional sobre cualesquiera otros, exceptúan a "Los garantizados con derechos reales sobre determinados bienes". La misma norma otorga preferencia a esta última categoría de créditos sobre el importe de las sumas que se adeuden a la Caja de seguro Social en concepto de cuotas, situación que ya había sido reconocida por la jurisprudencia de este Corte en sentencias del 16 de noviembre de 1983 y 18 de julio de 1984, expedidas por la sala de lo Civil.

Todo lo anterior reafirma todo lo expresado por la Corte, en el sentido de que los créditos respaldados con garantías reales tienen en nuestro sistema jurídico y en nuestra economía un carácter verdaderamente preferencial, derivado, en primer lugar, de la propia naturaleza de este tipo de garantía, en razón de la cual, los bienes sobre los cuales ésta se constituye quedan sujetos directa e indirectamente al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se han constituido, tal como establece el artículo 1566 del Código Civil, al referirse a las hipotecas.

Puede afirmarse, en segundo lugar, que dicha preferencia responde también al absoluto nivel de certidumbre jurídica que debe imperar en las relaciones económicas, lo cual sería imposible si las entidades de financiamiento no contasen con una garantía segura y eficaz para hacer efectivo su crédito en caso de incumplimiento del deudor. (Sentencia de 21 de enero de 1998. Pleno de la Corte Suprema de Justicia. Advertencia de inconstitucionalidad referente al artículo 166 del Código de Trabajo) R.J. Enero de 1998, Pág. 83.

**ART. 1661. Preferencia de crédito hipotecario.** *El crédito garantizado con hipoteca tiene preferencia, en relación a las cuotas obrero patronales.*

"En primer lugar ha de expresarse que es cierta la situación de hecho que los motivos informan, pues efectivamente, el Primer Tribunal Superior de Justicia, al confirmar la decisión de primera instancia, expresa que el crédito hipotecario tiene prelación sobre el presentado por la Caja de Seguro Social.

Pero no lo es la de Derecho, que esos mismos motivos y sobre todo el último reclaman, ya que, conforme lo sentó la Sala en sentencia de dieciséis de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, la Corte comparte dicho criterio, "porque el invocado artículo 77 del Decreto Ley N° 14 de 1954 contiene una regla general, a cumplirse

en todos los casos en los que no exista otra que de manera especial la contradiga, que es lo que ocurre con los créditos hipotecarios, en vista que el ordinal 3º del artículo 1661 del Código Civil, luego de su reforma por el artículo 7º de la Ley 52 de 1962, le concede preferencia a "los créditos hipotecarios y anticréticos inscritos en el Registro Público, sobre bienes hipotecados y sujetos a anticresis", es decir, que estatuye una regla especial, de valor preferente, para los casos como el que se examina" (R.J. de noviembre de 1983, Sala 1ª., Págs. 32 a 36).

En este orden de ideas, que la Corte reitera, debe agregar, por los nuevos planteamientos de la institución recurrente, que la especialidad del mencionado ordinal 3º del artículo 1661 del Código Civil deviene de ser la disposición legal que regula específicamente lo relativo al orden preferente de los créditos, sin que obste para ello el cuerpo de leyes en el que se encuentra, pues dicha condición, de regla especial, se la otorga la materia que contempla, o sea, la de prelación de créditos, que es, precisamente, motivo de la controversia.

La legislación orgánica de la Caja de Seguro Social es especial, para la institución, en cuanto a su régimen interno, ingresos, riesgos que cubre, etc., pero en lo referente al punto jurídico en disputa, el artículo 77 de la misma solamente lo es mientras no entre en conflicto con otra disposición legislativa específica.

Y es esto último lo que ocurre, para el caso, pues, si bien dicho artículo 77 del Decreto Ley 14 de 1954 estatuye, de modo general, que:

**"ARTÍCULO 77:** Los créditos de la Caja de Seguro Social por aportes, multas, recargos o préstamos tienen prelación en toda acción sobre cualesquiera otros."

Se tiene que el artículo 1661, ordinal 3º, de nuestro Código Civil, modificado por la Ley 52 de 1962, categóricamente establece, en forma específica, lo siguiente:

**"ARTÍCULO 1661:** Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

"1º....."

"2º....."

"3º Los créditos hipotecarios y anticréticos inscritos en el Registro Público, sobre bienes hipotecados y sujetos a anticresis;

"4º....."

No parece demás recalcar que la reforma introducida al artículo 1661 del Código Civil por la Ley 52 de 1962 fue precisamente en su ordinal 3º, y esto obviamente esclarece el propósito legislativo de concederle mérito preferencial al crédito hipotecario y anticrético.

Consecuentemente, siendo esta norma posterior, al artículo 77 del Decreto Ley 14 de 1954, con más razón se impone el reconocimiento preferencial en cuestión, y, por tanto, la corte ratifica la posición que adoptó en la citada sentencia del 16 de noviembre de 1983, o sea, que el crédito hipotecario y anticrético sobre bienes inmuebles, al que se refiere el ordinal 3º del artículo 1661 del Código Civil, modificado por el artículo 7º de la Ley 52 de 1962, goza de preferencia sobre los mencionados en el artículo 77 y del Decreto Ley 14 de 1954, pues éste sienta una regla de carácter general, a cumplirse siempre que no exista otra que especialmente establezca un tratamiento distinto a la situación jurídica en debate, y aquel, una especial, con relación a determinados bienes y derechos reales del deudor, constituidos y registrados en beneficio del acreedor, como los créditos hipotecarios y anticréticos, inscritos en el Registro Público, sobre bienes inmuebles hipotecados y sujetos a anticresis, tal cual ocurre en este caso.

No se dan entonces, las alegadas violaciones a los artículos 77 del Decreto Ley 14 de 1954, 9, 10 y 14 del Código Civil. Contrariamente, por lo expuesto, las reglas hermenéutica que estos últimos proporcionan al intérprete de la Ley, han sido correctamente observadas." (Sentencia de 18 de julio de 1984. Sala Primera de lo Civil. Banco Internacional de Panamá, S.A. vs C.O. Mason, S.A. y Platinum Tower). R.J. de julio de 1984, Pág. 37.

**ART. 1670. Prescripción adquisitiva de terreno estatal.** *No procede reconocer el periodo de posesión en el cual el bien tuvo calidad de bien estatal para la prescripción. Si es pertinente para oposición en materia de adjudicaciones.*

"En este mismo fallo, se hace cita de un extracto de la sentencia de 3 de julio de 1998, que resolvió una advertencia de inconstitucionalidad en contra del artículo 1670 del Código Civil. Se señaló lo siguiente:

"Como ya se dejó anotado, los bienes patrimoniales del Estado, por su propia naturaleza, permiten la enajenación, siempre y cuando ello beneficie al propio Estado, aunque esto no significa que tal atributo conlleve la 'prescriptibilidad' de dichos bienes."

La afirmación citada en el párrafo precedente es de suma importancia pues aclara que hay algunos bienes estatales que pueden ser ocupados con ánimo de dueño, sin que por ello pierdan su condición de imprescriptibles. Sin embargo, esta ocupación aprovecha para que el Estado pueda adjudicarlos onerosa o gratuitamente a través de los procedimientos establecidos en el Código Agrario y ante la Dirección Nacional de Reforma Agraria.

Así entendido, dicha ocupación no puede aprovechar para el término de prescripción que dispone el Código Civil en su artículo 1696, sino para oponerse, en su caso, a la adjudicación estatal por ostentar un mejor derecho de posesión a tenor del artículo 131 del mencionado Código Agrario.

Luego de vertidas estas consideraciones, es posible afirmar que las pruebas visibles de fojas 22 a 25 del expediente, consistentes en una Resolución de la Dirección Nacional de Reforma Agraria y unos contratos de compraventa notariados, fueron apreciadas tal como lo dispone el Código Judicial en sus artículos 781 y 836, de suerte que de ellos el Tribunal llegó a la conclusión de que en el año 1995 fue adjudicado el terreno objeto de disputa a LUISA ARAUZ CEDEÑO, es decir, que pasó de dominio estatal a dominio privado." (Sentencia de 7 de febrero de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Carlos Mirantes vs. Alicia Arauz y Aixa Rubatino). R.J. de febrero de 2012, pág. 253.

**ART. 1670. Prescripción a favor de ente estatal.** *La entidad estatal no puede adquirir la titularidad de bienes inmuebles de un particular por vía de la prescripción adquisitiva de dominio.*

"Luego entonces, si para las entidades públicas nacionales o municipales el Artículo 1670 del Código Civil establece una protección para que las tierras baldías de la Nación, de sus entidades autónomas o semiautónomas o de los Municipios, no puedan ser adquiridas por prescripción, con lo cual se establece una especie de "fuero protector," resulta razonable entender que jurídicamente este fuero debe ser extendido también a favor de los particulares sean éstos personas naturales o jurídicas, respecto a proteger sus bienes inmuebles para que tampoco puedan ser adquiridos por prescripción por las entidades públicas.

Tal situación es comprensible desde el punto de vista legal y con mayor razón desde el punto de vista ético y moral, siendo atendible en virtud del respeto al principio de "reciprocidad objetiva" que debe regir en beneficio de los particulares, pues, si respecto a los inmuebles de propiedad del Estado el Artículo 1670 del Código Civil contempla dicha protección, atendiendo la norma constitucional contenida en el Artículo 44 de la Constitución Nacional, ésta le sirve de suficiente soporte legal a los particulares para que se entienda sustentada idéntica protección en beneficio de los particulares." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 28 de mayo de 2010. AES PANAMÁ, S.A., recurre en casación en el proceso ordinario que le sigue a Ganadera Guerra). R.J. de mayo de 2010, pág. 189.

**ART. 1674. Renuncia tácita de la prescripción adquisitiva.** *Es posible la renuncia tácita del plazo de prescripción adquisitiva que se hubiese ganado, al admitirse la calidad de arrendatario.*

"También, luego de completado el plazo legal de posesión para adquirir por prescripción un inmueble, puede el poseedor renunciar a dicho derecho, sea en forma expresa o tácita, de conformidad con el artículo 1674 del Código Civil. En el supuesto de renuncia tácita, se tendrá por hecha esta, cuando los actos o hechos del poseedor permitan suponer el abandono del derecho adquirido.

Las anteriores precisiones de carácter legal son de relevancia, dado que las pruebas testimoniales y peritaje, que de acuerdo con la censura han sido ignoradas por el fallo impugnado, si bien permiten inferir que el demandado viene ocupando la propiedad que pretende usucapir desde la década de 1960, es decir, que evidencian el corpus o tenencia de la cosa, no generan tales medios de convicción, sin embargo, el convencimiento en torno al ánimo de dueño en dicha posesión. Tanto los testigos como el informe pericial hacen referencia a la ocupación del bien inmueble en litigio por el actor, es decir, su tenencia, pero en lo pertinente al ánimo de dueño no son idóneas para desvirtuar los resultados probatorios que en forma contundente arrojan las pruebas documentales en que se fundamenta el fallo recurrido, los cuales hacen referencia a la condición del actor CARLOS CHU, de accionista de la sociedad demandada, así como a la ocupación del inmueble en calidad de arrendatario, desde el 24 de marzo de 2008.

El hecho de que el demandante tenga la condición de accionista de la sociedad demandada, a la cual reconoce como propietaria del bien inmueble en litigio, al pretender intervenir en su calidad de accionista en el proceso ejecutivo en el que se remata y adjudica dicho inmueble a favor del tercerista DANIEL ESCOBAR y, así mismo, la circunstancia de que en el año 2008 haya suscrito el actor un contrato de arrendamiento con la sociedad demandada, permite inferir, de acuerdo con la lógica y la razón, que dicha posesión careció de animus domini, es decir, que no tenía la voluntad concreta de tener el inmueble objeto del proceso para sí, en forma exclusiva. La suscripción de un contrato de arrendamiento con la titular inscrita del inmueble objeto de la posesión

constituye un reconocimiento claro del derecho de propiedad de la dueña sobre dicho bien, resultado probatorio este que no es desmeritado por las pruebas testimoniales y pericial ignoradas.

El hecho de constar en autos las pruebas analizadas, las cuales permiten inferir la ausencia de ánimo de dueño en la posesión del demandante, ha de señalarse, que exigía de un mayor esfuerzo de dicha parte para acreditar el presupuesto legal en cuestión, carga procesal con la que, empero, no cumplió.

Ahora bien, con respecto al arrendamiento es menester precisar que si bien es cierto que este se suscribe después que el demandante había completado el plazo legal de posesión para prescribir el inmueble en litigio y que, en este caso, por ende, no podría hablarse de interrupción del término de prescripción, propiamente tal. Empero, como se ha señalado, el artículo 1674 del Código Civil establece que la prescripción ganada se puede renunciar no solo en forma expresa, sino también de manera tácita, entendiéndose producida esta última renuncia cuando el poseedor realiza determinados actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido. En este sentido, para la Sala es claro, que la suscripción de un contrato de arrendamiento con la propietaria inscrita del bien poseído constituye un acto evidente de renuncia al derecho de prescribir por el actor, pues ello se traduce en un reconociendo del derecho de propiedad en la arrendadora. De ahí que, en el evento que se admitiera que la posesión alegada por la censura ha sido con ánimo de dueño, que no lo es, tampoco cabría acceder al reconocimiento de su pretensión, puesto que las pruebas analizadas permiten apreciar que hubo renuncia tácita al derecho de prescribir el inmueble reclamado por la parte demandante, desde el momento que suscribe con la sociedad propietaria del inmueble en litigio, el contrato tantas veces referido." (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de 23 de septiembre de 2013. Carlos Chú Bethancourth recurre en casación en el proceso sumario de prescripción adquisitiva de dominio que le sigue a Chú Hermanos, S.A.) R.J. de septiembre de 2013, pág. 297.

**ART. 1674. Renuncia tácita.** *La oferta del deudor, de cancelarle al acreedor la deuda, produce la renuncia tácita de la prescripción ganada.*

"La renuncia a la prescripción ganada consiste en la declaración, expresa o tácita, que se haga de no querer aprovecharse de ella no es otra cosa que la manifestación de no pretender ampararse en el paso del tiempo prescriptivo para librarse de pagar la deuda o librarse de la exigencia de cualquier derecho. Es la decisión del deudor de no invocar la prescripción. La consecuencia de esa decisión es el restablecimiento de la situación anterior; la obligación de pagar lo adeudado.

Ahora bien, el artículo 1674 del Código Civil contempla dos tipos de renuncia de la prescripción ganada: la expresa y la tácita. En el subjúdice no existe duda que la única que pudo haberse producido es la tácita, no la expresa. En cuanto a la renuncia tácita, definida en la norma como aquella que resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido, en la doctrina se considera configurada cuándo el deudor realiza actos tales como "el pago de la deuda prescrita, o su reconocimiento por el deudor, o la oferta de pago al acreedor, o solicitarle un plazo para pagarle, o la discusión con el acreedor del verdadero mandante de la deuda, o la sumisión de la cuestión a árbitros, o la aceptación de que un tercero fije su cuantía" (v. Tomo XXV. Vol. 1º. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Manuel Albaladejo y Silvia Días Alabart, pág. 137). (Subraya de la Sala).

Producida la renuncia a la prescripción ganada por el de deudor, quedará también restablecida la situación existente al comienzo del término de prescripción. En otras palabras, la obligación vuelve a ser exigible, por lo que el derecho prescrito le podrá ser impuesto al obligado en cuyas manos continuará estando la prestación sin cumplir. Podemos decir que, producida la renuncia, las cosas vuelven a quedar como al principio, pues han desaparecido los efectos de la prescripción que ya había sido consumada.

En el caso que analizamos, con las pruebas de fojas 210-211 y de fojas 213-224 se demuestra que la demandada ASSA reconoció que tenía la obligación de repararle al demandante los daños causados por el accidente; por lo que, aunque dicho reconocimiento haya ocurrido habiendo tenido ganada a su favor la prescripción extintiva, se debe entender que se produjo una renuncia tácita de ese derecho; en particular porque, como se desprende de esas pruebas no tomadas en cuenta por el Tribunal Superior, la empresa aseguradora le hizo una oferta de pago a su acreedor luego de haber vencido el término de la prescripción, lo que implica la renuncia tácita de ese derecho, así como el reconocimiento de la obligación demandada.

Como quiera que los eventos que significaron la renuncia tácita de la prescripción ganada por la parte demandada tuvieron lugar en el mes de noviembre de 1994, sería a partir de ese momento que tendría que comenzar a contarse el nuevo término de prescripción de la acción. Las constancias de autos permiten establecer que la demanda fue interpuesta y debidamente notificada a ASSA en el mes de mayo de 1995, por tanto, el nuevo término de prescripción de un año fue interrumpido oportunamente, antes de su cumplimiento."

La conducta de la compañía de seguros cuando reconoció su obligación de reparar en parte los daños ocasionados por el accidente, a pesar de que en el momento del reconocimiento los derechos del asegurado se encontraban prescritos, no significa cosa distinta a que hubo renuncia del deudor a la prescripción ganada." (Sentencia del 16 de julio de 1999, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Alberto Torres vs. ASSA y Distribuidora Comercial) R. J. de julio de 1999, Pág. 281. Revista Juris, Año 8, Tomo I, Vol. 7, Pág. 61, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1685. Interpretación de la posesión.** *El reconocer expresa o tácitamente a otra persona como dueño, interrumpe la posesión.*

"Pues bien, al contemplar objetiva y jurídicamente los documentos referidos, salta a la vista indefectiblemente en el Plano No. 40601-45809 de 14 de junio de 2006, de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales hoy, adscrita a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), la segregación realizada del segundo globo de terreno a prescribir por parte de su propietario inscrito al hoy demandante, lo cual lleva al convencimiento de la interrupción de la prescripción al quedar al descubierto el reconocimiento expreso del derecho de señorío sobre la finca por parte ÑIQUE INVESTMENT, S.A.; en consecuencia, se devela la ausencia del ánimo de dueño en la posesión ejercida del usucapiente; por tanto, queda sin soporte la declaración de dominio declarada.

Sabido es, que no solo la mera detención de la cosa es bastante para poseer legalmente, por ello, es preciso que se adicione la intención de actuar como propietario, como dueño de la finca como elemento característico y relevante de la posesión; siendo así, al darse cualquier reconocimiento ya sea expreso o tácito que el inmueble pertenece a distinta persona hace que se interrumpa la usucapión, al concebirse que no es la posesión porque ésta se interrumpe por su cesación.

La jurisprudencia civil respecto al ánimo de dueño, esto es, animus domini ha manifestado que constituye el elemento intencional. Existe cuando se ejerce el poder sobre el bien, sin reconocer en la persona de otro, su titularidad. En otros términos, es la actitud de dueño, comportarse como titular del derecho real y ejercer sobre la cosa actos propios de dueño. (Sala Primera de lo Civil, Corte Suprema de Justicia, Fondo, Recurso de Casación interpuesto por Bredio Cedeño en el Proceso Sumario de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Ponente: Mag. Alberto Cigarruista. Sentencia de 28 de julio de 2009.)" (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 7 de febrero de 2014. Recurso de Casación interpuesto por Rijada Holding, S.A. en el proceso Ordinario de Prescripción Adquisitiva de Dominio incoado por Víctor Manuel Beitía o Víctor Valdés contra Rijada Holding, S.A.

**ART. 1686. Usucapión contra el Registro o contra tabulas.** *Surge cuando un tercero, adquiere una finca a título oneroso de parte del propietario, sin embargo, una persona reclama haber adquirido su dominio por usucapión.*

"Esta Magistratura estima importante resaltar que el artículo 1686 de nuestro Código Civil proviene del Código Civil Español, específicamente, el artículo 1949, cuyo contenido es idéntico:

"Artículo 1949. Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo".

El autor español GERMÁN GALLEGOS DEL CAMPO, al analizar el contenido de la disposición antes transcrita, explica el supuesto de hecho así:

"La situación fáctica que plantea el artículo 1949 es una situación triangular. Contra un titular registral (A) se inicia la prescripción por parte del usucapiente (B). Estando en curso la usupación o una vez consumada, la finca es adquirida a título oneroso y de buena fe por un tercero (C) que inscribe su título dominical". (La usucapión contra tabulas. Historia de la Propiedad, Costumbre y Prescripción. IV Encuentro Interdisciplinar, Salamanca. Pág. 825).

De la disposición en comento, la doctrina española ha interpretado, en principio, que la prescripción ordinaria no puede afectar a un tercero, entendiendo como tal, a quien adquiere una finca a título oneroso de quien aparece en el Registro Público como su titular.

Del sentido literal de la norma, la inoponibilidad de la usucapión ordinaria contra el tercero adquirente tiene una excepción: cuando exista un segundo título inscrito en el Registro Público a favor del usucapiente.

No obstante, tal excepción, como explica GERMÁN GALLEGOS DEL CAMPO, plantea una hipótesis imposible de suceder:

"En el sistema registral español rigen los principios de prioridad y tracto sucesivo. El principio de prioridad impide que en el folio tabular de una finca figuren titularidades contradictorias de dominio. Según el principio de

tracto sucesivo, para inscribir un título traslativo de propiedad es necesario que el título dominical conste previamente registrado a favor del transferente.

Pues bien, a tenor del artículo 1949 del Código civil, para que la prescripción ordinaria contra un título inscrito en el Registro pueda perjudicar a tercero, es necesaria la registración del justo título del usucapiente. Sin embargo, de acuerdo con aquellos principios, esta previsión es imposible. Si el usucapiente no trae causa del titular inscrito, nunca podrá intabular su título. Unicamente (SIC) podrá hacerlo si es causahabiente del titular registral, pero, en este caso, el instituto de la prescripción solo será útil si hubiera adquirido en virtud de un título de validez claudicante, hipótesis alejada del precepto legal, cuyos términos -<->-arguyen oposición entre el titular intabulado y el que posee contra su voluntad. De otro lado, si el usucapiente registra su título, nunca podrá existir tercero inscrito a quien perjudicar, porque a éste, que trae su derecho de persona distinta del prescribiente, le estará vedado, a consecuencia de aquella intabulación, el acceso al Registro". (Op. Cit. Pág. 809).

Entre las explicaciones del origen del segundo título inscrito a que alude el artículo 1949 del Código Civil español, manifiesta GERMÁN GALLEGO DEL CAMPO, está el que antes de la vigencia de la Ley Civil Hipotecaria de 1861, la Ley permitía la inscripción de títulos contradictorios de dominio sobre una misma finca; y que en el período transitorio de la aplicación de la aludida Ley Hipotecaria, época en que la mayoría de los propietarios españoles carecían de títulos, era posible inscribir la posesión a pesar que en el Registro estaba inscrito la propiedad a nombre de otra persona.

Es importante resaltar que tanto en España, a partir del año 1946, como en Panamá, la posesión no es inscribible en el Registro Público, de allí que se trate de un fenómeno extraregistro. Precisamente, como se indicó en líneas anteriores, la prescripción contra tabulas presupone la existencia de un tercero adquirente (realidad registral) con un usucapiente (realidad extraregistro).

Ahora bien, más allá de las interpretaciones que se puedan dar en torno al segundo título inscrito, lo cierto es que el artículo 1686 del Código Civil establece como escenario el conflicto entre una persona que adquiere una finca de quien aparece en el Registro Público como su propietario, con otro que alega haber adquirido el dominio del inmueble por cumplir con los requisitos de Ley para la usucapción ordinaria.

En el subjuicio, CHEVA QUIEL, S.A. (CHEQUILSA) pretende prescribir tres lotes de terrenos ubicados dentro de dos fincas de su propiedad, las que a su vez se encuentran traslapadas sobre la finca de propiedad DELMIRA CARRACEDO DE AMORUSO.

Es decir, no se trata de una disputa entre una persona que adquirió un inmueble de quien aparece en el Registro Público como su propietario, con un usucapiente que pretende adquirir el dominio del mismo bien por su posesión continuada en la forma prevista en la Ley, ya que, como se ha indicado reiteradamente en la presente resolución, CHEVA QUIEL, S.A. (CHEQUILSA) es propietaria de las fincas N°23650 y N°23652.

Ello significa que el artículo 1686 del Código Civil no es aplicable a la presente controversia, al no tratarse de una prescripción adquisitiva contra tabulas, esto es, como ya se ha explicado, cuando un tercero, confiando en la seguridad registral, adquiere una finca a título oneroso de parte del propietario, pero a su vez, otra persona alega haber adquirido su dominio a través de usucapción; por tanto, la Sala también procederá a desestimar la causal por violación directa invocada por los recurrentes." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 22 de enero de 2014. Luis Víctor Chevas Pittí y Cheva Quiel, S.A. (CHEQUILSA) recurren en casación en el proceso ordinario de Prescripción Adquisitiva de Dominio que le sigue a Delmira Carracedo de Amoruso).

**ART. 1694. Prescripción - Igualdad Jurídica.** *No infringe el principio de igualdad ante la Ley el plazo de prescripción adquisitiva que hace la distinción entre presentes y entre ausentes.*

"El autor Manuel Ossorio, en la obra previamente citada, define "ausencia" como la "condición legal de la persona cuyo paradero se ignora" y señala que, para el tratadista Capitant, "esa situación exige que se adopten medidas para la custodia y administración de los bienes del ausente..." En el caso de la usucapción, la desigualdad que, frente al propietario presente, supone para el ausente la distancia y lejanía del inmueble, es compensada por ley con un término de prescripción mayor, a efectos de posibilitar el ejercicio de sus derechos como dueño (reivindicación, desalojo, acto de dominio), de interrumpir el término de la prescripción y de suspender la adquisición del dominio por el mero transcurso del tiempo, por parte del poseedor.

Del desarrollo efectuado, se descarta entonces que la frase advertida de inconstitucional ("durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes"), inmensa en el artículo 1694 del Código Civil, violente el principio de igualdad de los particulares ante la ley; máxime cuando se dice conculcado el artículo 20 de la Carta Magna, que consagra el principio de igualdad entre nacionales y extranjeros.

Con la frase transcrita tampoco aparece vulnerado el artículo 47 ejúdem, que consagra el "principio de respeto a la propiedad privada adquirida con arreglo a la ley". Como se explicó con antelación, la ley ha regulado de esta manera los términos para la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, por influencia del desarrollo doctrinal que se ha dado a este modo de adquirir la propiedad a partir del Derecho Romano, efectuando la aludida distinción entre presentes y ausentes, y concediendo un término mayor a favor del propietario ausente, a efectos de compensar la desigualdad para hacer valer sus derechos que, frente al propietario presente, implica su lejanía y distancia respecto del bien que el poseedor pretende prescribir." (Sentencia del Pleno de la Corte Suprema de Justicia del 3 de marzo de 2015. Advertencia de inconstitucionalidad presentada por Laura De León, en contra de una frase contenida en el artículo 1694 del Código Civil. G.O. 27.815 de 2 de julio de 2015).

**ART. 1696. Ánimo de Dueño.** *Cuando el poseedor se encuentra pagando la propiedad, no está poseyendo el inmueble con ánimo de dueño, pues los pagos son un reconocimiento del derecho dominio que otro tiene sobre la propiedad.*

"Los cargos expuestos en los motivos se pueden resumir en la inconformidad del recurrente al considerar que en el fallo impugnado el Tribunal Superior realizó una errónea valoración y apreciación probatoria de las declaraciones de los señores FRANCISCO ABELARDO CANTOS y ELIZABETH HERNÁNDEZ DE CANTOS, valoración probatoria errónea que consiste, según el impugnante, en considerar que los demandantes reconocieron que no les pertenecía la propiedad a prescribirse, que estaban pagando la misma reconociendo que su tío Roberto cantos era el propietario, situación esta que los excluye de la condición de poseedores.

Para mejor aclaración, la Sala realizará un análisis de los testimonios antes mencionados, con el objeto de establecer si en efecto se dio una errónea valoración de los mismos por parte del Tribunal Superior, como lo indica el recurrente.

Con respecto a la declaración del señor Francisco Abelardo Cantos, que corre de fojas 463 a 469 del expediente, se observa que el mismo reconoce que la propiedad que pretende prescribir le perteneció al señor Roberto Cantos Vera a quien él se la compraría y la pagaría poco a poco. Acepta además, haber pagado al propietario el valor total de la casa y explica como realizó los pagos.

Elizabeth Hernández de Cantos, a fojas 470-474, declara que habitan la propiedad con la intención de comprarla pagándola poco a poco y que le consta que su esposo pagaba a su propietario poco a poco en efectivo y cheques. Manifiesta que empezaron a pagar la casa en junio de 1979 y la cancelaron en febrero de 1987 con un último pago por la suma de B/5,000.00 mediante cheque de la Caja de Ahorros. Agrega que fue en el año de 1996 cuando se entera que la propietaria del inmueble es la señora Hortensia Cantos de Pico.

Es en base a estas manifestaciones que el Tribunal Superior, en el fallo impugnado, al apreciar los testimonios, considera que los demandantes no ejercieron la posesión con ánimo de dueño como lo exige la ley para que opere la prescripción adquisitiva, sino que por el contrario quedó demostrado que reconocieron que la propiedad del inmueble pertenecía a otra persona, un familiar, de quien pretendían adquirir por compra, no por prescripción, el bien inmueble en disputa." (Sentencia del 2 de mayo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario de Prescripción Adquisitiva Francis A. Cantos A. y Elizabeth Hernández de Canto vs. Hortensia Cantos de Pico) R.J. mayo de 2001, Pág. 262.

**ART. 1696. Posesión Exclusiva.** *Para prescribir el dominio, mediante la posesión, es necesario que ésta se ejerza de manera exclusiva.*

"Estima esta Superioridad que si bien, la parte actora ha tratado de acreditar la posesión de las fincas números No. 922 y No. 923 de Reforma Agraria, en los términos establecidos en el artículo 1696 del Código Civil, observamos que el caudal probatorio aportado al proceso no es suficiente para establecer que la posesión de dicho bien ha sido en forma exclusiva, es decir, con exclusión del demandado.

Es importante resaltar que en sentencia de 13 de noviembre de 1985 expedida por la Corte Suprema de Justicia, se ha señalado que el derecho en que el actor fundamenta su pretensión relacionada con la prescripción adquisitiva de dominio, conlleva haber satisfecho al juzgador que se ha cumplido no solamente con la posesión y el tiempo, sino que esa posesión se debe realizar de forma exclusiva.

Siendo así, concuerda la Sala con la posición del Tribunal Superior de Justicia. Es, en efecto, correcto que esta Sala ha exigido para la posesión a título de dueño, idónea para la usucapión, que ésta no solamente sea pública, pacífica y continua, sino que, además, sea exclusiva." (Sentencia del 15 de diciembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Teodora Robles De León y otros vs. José Cornelio Robles De León) R.J. diciembre de 2000, Pág. 248.

**ART. 1696. Actos de mera tolerancia.** *No son idóneos para prescribir el dominio. Se trata de actos que son permitidos por el dueño del predio y que responden a parentesco, amistad o cortesía.*

"La declaración de CARLOS DE PUY GARCÍA, por ser un hermano del demandante, debe considerarse con las reservas del caso. Pero aun cuando éste haya afirmado que el actor residía en el predio con ánimo de dueño, también nos indica que el padre había dispuesto traspasarle al demandante la propiedad sobre el lote y la casa en él edificada. Una explicación de esa naturaleza es incompatible con el derecho que se pretende reivindicar en este proceso, pues, si fuese cierto lo que asegura el testigo, tendría que admitirse, a sí mismo, que la ocupación material del predio era solo producto de un acto de tolerancia de su dueño, quien había dispuesto que, a través de un traspaso voluntario del título, le otorgaría el derecho de propiedad a su hijo, persona que esperaba adquirir el dominio sobre el bien de esa manera y no mediante el modo representado por la usucapión.

Comparte la Sala el criterio expresado en la sentencia atacada en relación con los testimonios que se dicen mal valorados. Es propio de los actos de simple tolerancia que ni el que los ejecute tenga el ánimo o la intención de propietario, ni el que los tolera o permite lo haga para desprenderse de sus derechos. Tales actos, en suma, ni dan ni quitan ningún derecho. De allí que, como lo expresa MANRESA, muchas veces le corresponde a los jueces apreciar, discrecionalmente en cada caso, cuando se está en presencia de actos de mera tolerancia y cuando en actos que significan verdadero abandono del derecho por parte del dueño. Muchas veces –y esta parece una de esas oportunidades-, se hace indispensable medir el carácter del acto o de la actuación atendiendo a la voluntad de ambas partes, porque será la voluntad de quien desarrolla o ejerce la supuesta posesión, conjuntamente con la voluntad de quien la soporta, lo que configure o no la existencia del derecho. Así, si el dueño de un fundo, como ya se ha dicho, permite a un tercero ciertos actos por mera cortesía, por motivos de trabajo o por razones de parentesco, no es de soportado la realización de tales actos.

Así mismo, quien se haya limitado a aprovechar esa cortesía o las facilidades que se le brindan en razón de los lazos de parentesco o de trabajo que con él tenga el propietario, carece del animus domini necesario para confirmarlo en un derecho nuevo como sería el de la propiedad reivindicada con fundamento en la prescripción adquisitiva." (Sentencia del 29 de septiembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Jorge L. De Puy Farrugia vs la sucesión de Andrés F. De Puy Farrugia) R.J. Septiembre de 2000, Pág. 291.

**ART. 1696. Elementos de la prescripción adquisitiva.** *La prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir con independencia de la inscripción en el Registro Público y aún de la sentencia declarativa de pertinencia.*

"El fenómeno de la prescripción adquisitiva como creación del derecho positivo, ostenta connotaciones que lo enfrentan en cierto sentido sin oponerlo concretamente a la concepción originaria del derecho natural, pues como ha señalado un reputado autor:

"La ley positiva, aceptándola (la prescripción), no hace más que interpretar la voluntad humana en bien general; puesto que por una parte se halla con dos hombres, de los que el uno gozaba de un derecho positivo que ha abandonado, del que se ha desnudado por completo, mientras el otro lo ha adquirido, ha gozado de él, ha creado por él nuevos derechos, ha comprometido los derechos de un tercero; la ley positiva interpreta la voluntad del primero como una renuncia, como una dejación de su derecho; la del segundo, como un acto de adquisición del derecho abandonado; por otra parte, el tiempo transcurrido disfrutando uno, privado el otro del derecho en cuestión, hace presumir que debió mediar un acto de voluntad que no puede probarse, en virtud de que el cambio de derecho tuvo lugar; la ley acepta como base de esta supuesta convención el acto voluntario presumido, y como prueba el tiempo transcurrido y la aquiescencia del que debió resultar perjudicado, y crea la prescripción, cuyo origen no es el derecho natural, pero que tampoco se opone a él." (FERNÁNDEZ ELÍAS, Clemente; "Novísimo Tratado Completo de Filosofía del Derecho ó derecho Natural", Madrid, Imprenta, Esterotipia y Galvanoplastia de Aribau y E. 1874, Pág. 764).

Ahora bien, en forma paralela a la prescripción adquisitiva ordinaria, o sea, aquella dotada de los requisitos de buena fe y justo título; se ubica la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que en palabras del autor citado opera "...cuando ha transcurrido tanto tiempo que es imposible probar esta mala fe de origen, cuando la prescripción inmemorial viene a cubrir el hecho, no es posible que la ley la rechace sin producir males de inmensa transcendencia." (FERNÁNDEZ ELÍAS, Clemente; Op. cit, Pág. 765)." (Sentencia de 19 de mayo de 1995. Primer Tribunal Superior; Proceso de Prescripción Adquisitiva; Rosa Alzamora vs. Ivy Louise Wiltshire de Smith). Revista Juris, Año 4, Vol. 5, Tomo I, Pág. 75, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1696. Requisitos de la prescripción adquisitiva.** *Si falta uno de los elementos de la posesión regular, justo título o buena fe, se presenta la posesión irregular que conduce a la adquisición del derecho por prescripción extraordinaria.*

"...los requisitos de la prescripción extraordinaria se reducen a dos, que son: la posesión y el transcurso del tiempo, lo que quiere decir que "el simple hecho de poseer sirve de fundamento a esta prescripción, pues no se exige buena fe, ni título idóneo de transferencia de la propiedad. La posesión puede haberse adquirido de buena fe, pero puede faltar el justo título; o puede existir el justo título y haberse adquirido de mala fe, en estos dos casos, cuando faltan ambos elementos, nos encontramos ante una posesión irregular. La posesión en nombre propio se presume por la simple existencia del poder de hecho, e igualmente se presume la buena fe. Lo único que no se presume es la existencia del justo título, pues quien lo alega debe probarlo." (Sentencia de 3 de mayo de 1995. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Magdalena Adames Vda. de Pimentel vs. Hermida Cordero de De La Rosa). Revista Juris, Año 4, Vol. 5, Tomo I, Pág. 55, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1697 Num. 1. () Adhesión de posesiones.** *Para que se dé la prescripción computando de forma continua los periodos de más de un poseedor, el demandante que solicita la prescripción debe probar el tiempo en que el anterior poseedor ocupó el bien y también el tiempo de posesión propio del actor.*

"La Sala reitera que, al basarse la usucapión que nos ocupa en una adhesión de posesiones (numeral 1 del artículo 1697 del Código Civil), sobre el demandante recae la carga de probar que tanto el poseedor anterior, como el propio actor, hayan estado en posesión del bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y que la suma del tiempo de ambas posesiones alcancen el término requerido en la Ley para adquirir el dominio.

En ese sentido, del contenido de los testimonios que se afirman como indebidamente apreciados, a juicio de la Sala no se desprende que el demandante haya realizado siquiera alguno de los hechos positivos que solo da el derecho de dominio (ocupación, apoderamiento, uso, actos conservatorios o de la transformación de la cosa).

Incluso, la posesión que según las deposiciones mantuvo la declarante DAYRA REBECA HERRERA DE ALVARADO, a quien identifican como la persona que le vendió los derechos posesorios al recurrente, además de haber sido por un lapso de siete años, no fue ininterrumpida, al reconocer que la propietaria y demandada en el presente negocio, mandó a derribar una choza y una cerca que aquella había construido, lo que evidencia, al menos en ese momento, la pérdida de la posesión, de allí que no se haya dado de manera continua." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 28 de mayo de 2014. Nicolás Vukelja Matthews recurre en casación en el Proceso Ordinario declarativo de mayor cuantía que le sigue a Ángela Solís de Castro).

**ART. 1697 Num. 1. Ejercicio sucesivo de la posesión.** *Se acredita el ejercicio sucesivo de posesiones aducido por el demandante.*

"Del análisis de las versiones que se han reproducido, la Sala concluye que, en efecto, los testimonios aportados por la parte actora, son coincidentes en sus circunstancias de modo, tiempo y lugar, para entender que la posesión ejercida por el demandante EDWARD FREEMAN GROOTENDORST, adicionada a los actos posesorios ejercidos por los anteriores poseedores del predio en conflicto, demuestran la existencia de suficientes elementos que integran el concepto de "unidad jurídica posesoria" y de rango colectivo, que permite aceptar como válido el vínculo surgido del "ejercicio sucesivo de posesiones," que ha sido acreditado, además, por la concordancia existente entre los distintos medios probatorios vertidos en el expediente, lo que configura plenamente el requisito exigido en el numeral 1° del artículo 1697 del Código Civil y sus consiguientes efectos, a los propósitos de satisfacer la requerida adquisición por prescripción." (Sentencia de la Sala Primera de 9 de enero de 2013. Andrés López recurre en casación en proceso que le sigue Edward Freeman). R.J. de enero de 2013, pág. 57.

**ART. 1697 Num. 2. Adhesión de posesiones.** *Reglas para considerar que se ha producido la adhesión de posesiones.*

"En conclusión, la Sala es del criterio, que en efecto la Sentencia proferida por el Tribunal Superior del Segundo Distrito Judicial, ha violado un conjunto de normas como se han enunciado y según los cargos formulados en el Recurso de Casación, entre las que se destacan los artículos 836, 917 y 980 del Código Judicial y correlativamente, los artículos 416, 421, 423, 424, 445, 1687, 1696 y 1697 del Código Civil.

Sintetizando el contenido de las mismas, la Sala advierte, que la violación ocurrida es evidente, por cuanto la Sentencia del Ad quem violó los principios contenidos en la normativa civil sustantiva, esencialmente, en lo referente a los siguientes aspectos:

1) Porque la posesión puede ser ejercida por distintas personas en períodos sucesivos y respecto al mismo predio;

2) Porque constituye axioma invariable en este tipo de litigios, que la posesión no solo puede ejercerse en nombre propio, sino también en nombre de otro;

3) Porque la posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído;

4) Porque se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario;

5) Porque la posesión no solo puede adquirirse por la persona que va a disfrutarla, sino también por su REPRESENTANTE LEGAL ó MANDATARIO;

6) Porque el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído también durante el tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario;

7) Porque el dominio sobre bienes inmuebles puede prescribirse, por su posesión no interrumpida durante quince (15) años, ejercida en forma pública y pacífica; y finalmente,

8) Porque en la computación del tiempo necesario a tales efectos, el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante, conforme lo dispone el artículo 1697 del Código Civil.

En consideración a los anteriores razonamientos la Sala estima que es pertinente CASAR la Sentencia impugnada, a lo cual debe procederse en conformidad con lo analizado anteriormente.

Por las razones anteriormente expuestas, esta Corporación judicial estima que se han configurado los cargos de injuricidad expuestos en los Motivos 1 y 5 del Recurso de Casación propuesto y en que incurrió la Resolución final del Ad quem, al igual que las violaciones respecto a las normas del Código Judicial y del Código Civil, como fueran endilgadas por la representación judicial de la parte demandante, en contra de la Resolución recurrida.

Conclusión que surge, al realizar la confrontación de los distintos testimonios recibidos con las otras pruebas aportadas por la demandante, especialmente de carácter pericial, lo que ha permitido utilizar las reglas de la sana crítica de manera científica, lo cual ha permitido concluir en una aproximación a la realidad de los hechos ocurridos, especialmente, en lo relativo a la existencia del "animus" y el "corpus", como elementos idóneos definitivos hacia la comprobación de la posesión, que sustenta la adquisición del lote de terreno pretendido por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio, tal como fuera planteado en el libelo original de la Demanda. Todo ello con miras a establecer la persona que efectivamente cumple con los requisitos correspondientes para tales propósitos, que en este caso ha resultado ser GAROWFA INVESTMENT, S.A. "(Sentencia de 3 de mayo de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Garofwa vs. Franklin Almillátegui). R.J. de Mayo de 2012, pág. 403.

**ART. 1697 Num. 2. Posesión.** *Se presume que el poseedor actual lo ha sido en el pasado salvo prueba en contrario.*

"El hecho de que el bien a prescribir esté sometido a nuestra voluntad, mediante el ejercicio de una serie de actos, también constituye posesión. La siembra de cultivos, el pastoreo de semovientes, la limpieza de un terreno, aun cuando estas actividades no las ejecute propiamente el interesado, sino que lo haga por interpuesta persona, son hechos que demuestran el uso del bien según los deseos del presunto poseedor.

El otro elemento es el animus domini constituye el componente intencional, la actitud de dueño, comportarse como titular del derecho real y ejercer sobre la cosa actos propios de dueño.

Según estos parámetros legales, el hecho de que las periciales demuestren, inclusive con fotografías de terreno, que el lote está trabajado, que se le ha dado mantenimiento y que hayan árboles frutales, no solo "heredados" de los antiguos poseedores, sino que además haya nuevas siembras de este tipo y que el proceso ante la Alcaldía del área haya tenido su génesis en la denuncia contra Darío Van Horn, quien ha intervenido en defensa de los intereses de Melisa Small, denota que tiene aplicación en estas circunstancias del numeral 2 del ya visto artículo 1697 del Código Civil.

Si bien la carga de la prueba recae sobre la peticionaria, en este caso, la norma en que sustenta su petitum es el artículo 1696 del Código Civil y el artículo siguiente fija las pautas a seguir para el cómputo de tal término; entre ellas, que la presunción contenida en el numeral 2 prevalece, salvo prueba en contrario.

Del examen global de las pruebas que obran a lo largo del proceso no se advierte que la empresa demandada haya conseguido acreditar la posesión del bien, solo su titularidad. En este sentido, no viene a ser sino hasta el año 2001, según las constancias procesales, que el titular intenta hacer efectivos sus derechos sobre la finca." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 6 de diciembre de 2010. Recurso de Casación interpuesto por Melissa Small en el proceso ordinario que le sigue a Grupo Islas Tropicales de Panamá). R.J. de diciembre de 2010, pág. 209.

**ART. 1697. Adquisición de posesión.** *Puede acreditarse por medio de escritura pública.*

"Esta prueba denunciada en el primer motivo, corresponde a la Escritura Pública No. 2355 de 9 de diciembre de 2005, expedida por la Notaria del Circuito de Los Santos, mediante la cual "Agustín Zambrano Moreno cede a la Sociedad Agustín Moreno Zambrano, S.A. unos derechos posesorios ubicados en el corregimiento de Mariabe, Distrito de Pedasí, Provincia de Los Santos".

El Ad quem, al proferir el análisis probatorio sobre la prueba denunciada y detallada en el párrafo precedente, expuso lo siguiente:

"... en lo referente a la prueba de la ocupación del suelo, mediante los actos propios del dominio como lo son el encerramiento, la construcción de edificios, cercas y cementeras y otras actividades de igual similitud, por lo que en conjunto con las otras pruebas aportadas al proceso, como lo son la Escritura Pública No. 2355 de 9 de diciembre de 2005, expedida por la Notaria del Circuito de Los Santos (fs. 177-180) dan fe de la cesión de derechos posesorios realizadas por el primero a favor de la ahora demandante, con lo cual se demuestra que se ha cumplido con la exigencia contenida en el ordinal 1 del artículo 1697 del Código Civil, que establece la llamada accesión de posesiones, ya que esta sociedad se ha- como bien lo afirma el a-quo en su fallo- subrogado en los derechos que le correspondían a aquel, uniendo su tiempo de posesión al que poseyó el causante, en este caso, AGUSTÍN ZAMBRANO MORENO."

En este sentido, esta Sala concuerda con la valoración expuesta por el Ad quem, al considerar la prueba que corresponde a la Escritura Pública No. 2355 antes descrita, como aquella que demuestra la cesión de derechos que le competían al señor AGUSTÍN ZAMBRANO MORENO, y que así fueron reconocidos luego del análisis del caudal probatorio, a la parte Demandante, la Sociedad AGUSTÍN ZAMBRANO MORENO, S.A., cumpliendo con esto en consecuencia, con uno de los requisitos exigidos para que se surta el fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio. Todo esto de conformidad al derecho reconocido en el numeral 1 del artículo 1697 del Código Judicial, cuyo texto señala lo siguiente:

1. "Artículo 1697: En la computación del tiempo necesario para la prescripción, se observarán las reglas siguientes: el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de su causante;

..." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 20 de mayo de 2011. Resort La Dulce, S.A. recurre en casación en el proceso ordinario que le sigue Agustín Zambrano). R.J. de mayo de 2011, pág. 254.

**ART. 1697. Accesión de posesiones.** *La sucesión posesoria, debe ser acreditada probando el medio de transmisión, en virtud del cual, el causante transfiera al adquirente sus derechos posesorios.*

"...en materia de prescripción se denomina "accesión de posesiones", lo cual quiere decir que "el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de su causante", figura que está contemplada expresamente en el numeral 1º del artículo 1697 del Código Civil, norma que señala las reglas a seguir en la computación del tiempo necesario para la prescripción.

Definitivamente que el término causante no se refiere exclusivamente a la persona de quien se hereda, situación que está contemplada en los artículos 660 y 1673 del Código Civil. ...el Diccionario de Derecho Privado de CASSO Y ROMERO, Tomo I, Editorial Labor, S.A., Barcelona, 1950, Pág. 842 define el término causante así: "Es término común al transmitente en todas las formas de adquisición derivada de cosas o derechos referentes a las cosas. Supone una relación de causalidad o dependencia entre el antecesor en el derecho y el que lo adquiere. Para que exista esta relación, para que el antecesor sea causante del accipiens, se requiere que la adquisición se verifique por voluntad del tradens y apoyándola en su derecho o derivándolo de él". (Sentencia de 18 de julio de 1995. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario de Prescripción Adquisitiva propuesta por Gran Pirámide, S.A. contra Juana Ortega y Otros). Revista Juris, Año 4, Vol. 7, Tomo I, Pág. 128, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1701. Prescripción de una acción procesal.** *No es aplicable a una reclamación por materia procesal la norma sobre prescripción de acciones personales.*

"También le asiste la razón al recurrente al señalar que no existe una norma que establezca un específico término de prescripción para la acción de nulidad instaurada en este proceso, por lo que procede, ante el vacío legal que se presenta, determinar la norma aplicable de manera supletoria, pues no se puede llegar al extremo de aceptar la imprescriptibilidad de la correspondiente acción.

Sobre este punto, el recurrente alega la aplicabilidad del artículo 1701 del Código Civil, el cual establece un término de prescripción de siete años, para las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción.

Al respecto, cabe señalar que las acciones personales a las cuales se refiere el artículo 1701 del Código Civil, son aquellas que ejerce el acreedor de una relación obligatoria respecto de un deudor, a fin que el tribunal de la causa se pronuncie sobre la pretensión de aquel, consistente en obtener una sentencia de condena en contra de dicho deudor, al cumplimiento de una determinada prestación.

En la acción de nulidad que se ejercita en el presente proceso, no se pretende la condena de la parte demandada, sino que el tribunal declare la nulidad de lo actuado, por lo que el presente caso no se ajusta a la hipótesis de hecho prevista en la referida norma sustantiva.

Ahora bien, el artículo 470 del Código Judicial establece un orden de fuentes supletorias, para las lagunas legales que se presenten en el Libro II de dicho texto legal. Así, ante la falta de una norma que establezca un término de prescripción de la acción de nulidad de lo actuado en el proceso, la norma que guarda mayor semejanza con el caso que se presenta es, precisamente, la que han venido aplicando los tribunales de instancia, a saber, el artículo 1689 del Código Judicial. El propio recurrente parece seguir este criterio al haber escogido la vía sumaria, prevista en el mismo artículo 1689." (Sentencia de la Sala Primera de 25 de abril de 2013. Hedlay Lennan Chiari recurre en casación en el proceso sumario que le sigue a Banco Nacional de Panamá). R.J. de abril de 2013, pág. 389.

**ART. 1701. Promesa de Compraventa.** *Pretensión de carácter personal ante su incumplimiento.*

"Si bien es cierto, el demandante ha indicado que con el fallo de segunda instancia se infringieron los artículos 337, 582, y 1700 del Código Civil, porque no fueron aplicados por el Ad-quem, ello se debe al hecho que dichos artículos guardan relación con una pretensión de carácter real, de la cual no se desprende el caso que nos ocupa, pues como se ha señalado, la acción es de carácter personal por emanar de un contrato de promesa de compraventa el que según el recurrente no dio cumplimiento el demandado. Por tanto, la vía para dar cumplimiento a dicha obligación o dejarla sin efecto, efectivamente era el de accionar tomando como base dicho contrato, que es el motivo por el cual se encuentra el bien en posesión del demandado, lo que corresponde a una acción de carácter personal, y no real, como bien lo dejó establecido el Primer Tribunal Superior de Justicia.

Y por el hecho de tratarse de una acción personal, debe ser aplicado lo estipulado en el artículo 1701 del Código Civil, por no tener un término especial de prescripción, que como bien se desprende es de siete años; y no es aplicable el artículo 1700 del Código Civil como lo ha indicado el casacionista, pues el mismo regula la prescripción de las acciones reales, que no corresponde al caso que nos ocupa." (Sentencia de 7 de febrero de 2012, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Constructora 2000 y Benedetti y Díaz vs. Enrique Domínguez). R.J. de febrero de 2012, pág. 214.

**ART. 1701. Responsabilidad civil por vicio en la construcción.** *El término de prescripción es de 7 años contados a partir desde el momento que se manifiesta la ruina del edificio.*

"Ahora bien, un aspecto sobre el que no hay acuerdo es el de la naturaleza de la obligación establecida en el primer párrafo del tantas veces mencionado artículo 1343 del Código Civil, ya que hay quienes consideran que se trata de una obligación legal, mientras que otros consideran que se trata de una obligación contractual.

No obstante, ya sea que se le considere una u otra clase de obligación, el término de prescripción aplicable resulta el mismo, pues si se le considera una obligación contractual, resulta que las acciones derivadas de los contratos de arrendamiento de obra no tienen señalado término especial de prescripción, por lo que hay que recurrir al plazo general de prescripción establecido en el artículo 1701 del Código Civil, que es de siete años; y si se le considera como una obligación legal, evidentemente tampoco tiene término especial de prescripción, por lo que igualmente debe recurrirse al referido artículo 1701." (Sentencia de 8 de junio de dos mil cuatro (2004). Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial. Proceso ordinario propuesto por Edgardo Reyes Medina contra Estructuras Nacionales, S.A. y Protecho, S.A.).

**ART. 1701. Prescripción de una acción de carácter contractual.** *Tiene carácter contractual la responsabilidad civil que tiene el acreedor hipotecario por actos dañosos realizados en cumplimiento imperfecto del contrato de hipoteca en perjuicio del deudor estableciéndose así el plazo de prescripción extintiva aplicable.*

"En tal sentido, este Tribunal debe advertir que en la presente causa se reclama el pago de una indemnización por los daños y perjuicios materiales y morales sufridos como secuela de la demanda ejecutivo hipotecaria promovida por el BANCO GENERAL, S.A., que causó el remate de una finca de propiedad de la actual parte actora.

La facultad de que, en ese caso, el banco pudiera demandar por la aludida vía a la señora MARKELA ROJER DE BALLESTEROS, estaba consignada en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria y anticrética suscrito entre ambas partes, protocolizado mediante Escritura Pública N° 12641 de 15 de noviembre de 1985

de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá, que sirvió de título ejecutivo para promover el referido proceso. (fs. 11 y ss)

Asimismo, consta en autos, y sirvió de elemento fundamental para la Sentencia de Casación de 24 de mayo de 1995, dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, el documento visible a fojas 27 y 28 del expediente, identificado como N° 91 (221-01) 13 de 11 de enero de 1991, emitido por la señora LICIA ISABEL GUARDIA, Vicepresidenta del Banco General S.A., que concede una prórroga al referido contrato.

Estos documentos acreditan que las dos partes de la controversia civil estaban ligadas por una relación previa contractual, sobre cuya base se promovió la reclamación ejecutivo hipotecario, lo que descalifica la consideración de la existencia de una responsabilidad extracontractual, como lo alega la parte demandada recurrente.

Por lo tanto, el Tribunal considera que es correcta la apreciación del Juez de primera instancia cuando determina que el tipo de acción que actualmente se tramita, tiene las características de una acción de carácter contractual, a la que no se le aplica el término previsto en el artículo 1706 del Código Civil, sino el plazo de prescripción de 7 años que indica el artículo 1701 *ibidem*.

De manera que, tampoco procede el cargo hecho por la parte demandada recurrente, en el sentido de que la presente acción se encuentra prescrita, porque el término de prescripción de esta acción, al no existir disposición especial que determine otra cosa, se cuenta, conforme el artículo 1707 del Código Civil, desde el día en que pudo ejercitarse, que a buen criterio del Juez A Quo, corresponde a la fecha en que se hizo la última publicación del edicto emplazatorio a la señora MARKELA ROJER DE BALLESTEROS en la demanda ejecutiva hipotecaria, o sea, desde el 10 de abril de 1991.

Desde esa fecha, hasta el día de la notificación de la presente demanda al banco, o sea, el 12 de diciembre de 1996, no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción que establece el artículo 1701 del Código Civil." (Sentencia del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de 25 de marzo de 2003. Recurso de apelación Proceso Sumario promovido por Markela Rojer de Ballesteros contra el Banco General, S.A.).

**ART. 1701. Servicios Médicos.** *La acción para reclamar por la prestación defectuosa o negligente derivada del contrato de servicios médicos, prescribe en siete años, por no existir un término especial aplicable.*

"Al referirnos a la causal anterior ya la Sala dejó sentado que la obligación de las recurrentes, como anesthesiólogas, frente a los demandantes, se originó inicialmente por cuanto que ésta venía inmersa en la contratación de los servicios hospitalarios convenida con el Hospital Paitilla, contratación que repetimos, ofrecía entre otros, los servicios de anestesiología, quedando demostrado en el proceso que éstos serían otorgados por la Sociedad de Anestesiólogos, S.A., a través de las anesthesiólogas demandadas, de donde resulta evidente que la responsabilidad es contractual para las personas que intervinieron directa e indirectamente en el acto.

Pero además de ello, en el proceso existe, como ya lo analizamos con anterioridad, prueba suficiente de aceptación por las propias anesthesiólogas de su participación en la operación y de la relación previa, que tuvieron con los padres del menor y con éste antes de la operación, lo que pone en evidencia que se dio un servicio de anestesiología y que el mismo fue consentido de manera directa por quien lo dio y por quien lo recibió. Así se desprende de las pruebas aportadas al proceso y que fueron presentadas como contrapruebas por las propias demandadas, y de los documentos que dan razón del servicio de anestesiología prestado al menor Malek que forman parte de la cuadrícula del mismo, visibles a fojas 151, 153, 154, 156, 1309, 1310, entre otras.

Aclarando lo anterior y partiendo del hecho de la existencia de una relación contractual entre las demandadas y los demandantes y retomando el tema de la prescripción alegada por las recurrentes, que según ellas fue indebidamente desestimada por el Tribunal Superior, la Sala coincide con el análisis del ad-quem por cuanto que el término de prescripción aplicable en el presente caso no corresponde al de las acciones por responsabilidad extracontractual, es decir de aquéllas que surgen de la culpa o negligencia de que trata el artículo 1644 del Código Civil y que exige recurrir primero a la vía civil, como sugieren las recurrentes.

En opinión de la Sala la acción se presentó dentro del término legal para interrumpir la prescripción de las acciones que se originan del incumplimiento de las obligaciones contractuales, es decir dentro del término de siete años desde que ocurrió el hecho, término que señala el artículo 1701 del Código Civil, aplicable al presente caso dado que no existe señalado un término especial de prescripción, razón por la cual se reitera lo manifestado en la sentencia recurrida al indicar que "...tampoco se puede alegar que la presente reclamación era improcedente por cuanto primero tenía que procederse por la vía penal y obtenerse una sentencia penal condenatoria, dado que la parte actora no está reclamando daños y perjuicios por la comisión de un delito. Los daños y perjuicios que reclama la parte actora son por culpa o negligencia en la ejecución de un contrato..." (Fs.

4,302)." (Sentencia del 31 de julio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Roberto E. Malek B. y Brenda de Malek vs. Clínicas y Hospitales, S.A., y otros) R. J. Julio de 2000, p. 283.

**ART. 1706. Responsabilidad civil por hecho ilícito.** *Puede acreditarse en el proceso civil, sin que se haya emitido la sentencia en proceso penal.*

"A juicio de la Sala, los elementos probatorios anteriormente descritos demuestran que el señor EDUVIGIDO LEZCANO ha realizado una serie de actos de intimidación, amenazas y difamación en contra del demandante ÁLVARO MUÑOZ FUENTES, los que si bien aún no han sido calificados como delitos de extorsión y de calumnia e injuria por las autoridades correspondientes, dichas actuaciones sí le han causado daños y perjuicios al demandante, ya que éste ha tenido que invertir tiempo y dinero en la interposición de los procesos penales a los que hemos hecho referencia; razón por la cual esta Corporación Judicial concluye que el señor ÁLVARO MUÑOZ FUENTES tiene derecho a que el señor EDUVIGIDO LEZCANO ESPINOZA le pague una indemnización por los daños y perjuicios que le ha causado como consecuencia de sus actos.

Sin embargo, la Sala considera que los daños que deben ser indemnizados son solo los daños materiales, toda vez que no se ha comprobado la existencia del daño moral, en vista de que el demandante no presentó ninguna prueba idónea relacionada con el mismo, como sería un informe pericial preparado por un experto en estos asuntos (como por ejemplo, un médico psiquiatra) limitándose a alegar en el hecho quinto de la demanda, que la conducta del señor LEZCANO ha "afectado psicológicamente y profesionalmente ÁLVARO MUÑOZ FUENTES (sic), a su familia y a sus secretarias, quienes han sido víctimas (sic) de todas estas amenazas y atentados, así como de las calumnias e injurias que perjudican el honor y la reputación a un profesional del derecho" (f. 57); afirmación que, repetimos, no tiene sustento en ningún medio probatorio allegado al proceso." (Sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 11 de enero de 2010. Alvaro Muñoz Fuentes recurre en casación dentro del proceso ordinario que le sigue a Eduvigio Lezcano Espinoza). R.J. de Enero de 2010, pág. 332.

**ART. 1706. Carga de la Prueba.** *En el proceso civil, la carga de la prueba le corresponde a quien pretende se le reconozcan sus derechos. En caso de reclamación por responsabilidad aquiliana (extracontractual), se mantiene la carga de la prueba sobre el demandante.*

"Como es sabido, la responsabilidad civil puede surgir, sea por la comisión de actos voluntarios que causan daño a otra persona, mediante culpa o negligencia, y también en aquellos casos en que se produce una infracción al ordenamiento penal o administrativo, cuya sanción obliga también a la indemnización por los daños causados por el hecho ilícito. De ambos supuestos de responsabilidad se ocupa el artículo 1706 del Código Civil, distinguiendo no obstante de los supuestos de responsabilidad aquiliana, previstos en el artículo 1644 de dicho Código, de aquellos otros supuestos en que el ordenamiento penal o administrativo sancionen con penas de esa naturaleza penal o administrativa la conducta tipificada en dichos ordenamientos, y que, además de la pena impuesta, proceda la indemnización

por los daños ocurridos por el acto delictivo, como es el caso de los delitos (Título VI del Libro I del Código Penal) o en aquellos supuestos en que la sanción administrativa sea sin perjuicio de la indemnización por perjuicios causados (accidentes de tránsito, por ejemplo, Capítulo XI del Decreto N° 160, de 7 de junio de 1993).

Es evidente, por lo tanto, que el tribunal Ad-quem no cometió error alguno en cuanto al contenido del artículo 1706, ni debe, por tanto, aceptarse la censura de esta causal, ni tampoco la del artículo 1644 del Código Civil, referente a la pretensión de responsabilidad extracontractual ensayada, es decir, responsabilidad aquiliana.

Es sabido que la responsabilidad penal por la comisión de un delito lleva, además, acarreada la responsabilidad civil correspondiente. A este específico derecho del afectado por el ilícito penal, deriva también responsabilidad civil. El mecanismo para recabar la tutela jurisdiccional encaminada a la declaración de la indemnización adeudada puede ser recabada dentro del mismo proceso penal (artículo 1973 (1989) del Código Judicial) o en proceso judicial civil independiente (artículo 1969 (1986) del Código Judicial). Consta en autos del expediente penal (aportado como prueba en el proceso civil, al cual accede la pretensión de indemnización de daños y perjuicios), que la pretensión indemnizatoria no fue reclamada en el proceso penal, mediante la vía incidental, sino, por el contrario, en proceso civil ordinario.

El proceso civil tiene, como uno de sus principios medulares el de la carga de la prueba, al punto que quien afirma algo, sin probarlo, no puede verse favorecido con una sentencia favorable a los intereses reclamados en juicio. Este principio viene recogido del artículo 784 (773) del Código Judicial, que fue inspirado en el Código de Procedimiento Colombiano.

Con respecto a ello, el jurista colombiano, HERNANDO DAVIS ECHANDÍA, en su obra Compendio de Derecho Procesal, Pruebas Judiciales, Tomo II, página 163, expresa:

"... a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal..."

(Sentencia del 15 de marzo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Rafael Alcedo Camaño vs. José Ricaurte Aponte Pineda y otros) R. J. marzo de 2001, p. 216.

**ART. 1706. Inicio del cómputo para la prescripción.** *El inicio del cómputo será, a partir de que el agraviado tuvo conocimiento. En caso de instaurarse un proceso, el cómputo inicia, una vez termine el proceso.*

**ART. 1706. Proceso penal pendiente.** *De estar pendiente un proceso penal, el cómputo del plazo de la prescripción de la acción para reclamar la indemnización, se cuenta a partir de la sentencia penal que finaliza el proceso respectivo.*

"La norma comentada, como se advierte, contempla el plazo prescriptorio para exigir la responsabilidad civil que deviene, exclusivamente, de delito contra el honor y por las obligaciones derivadas de culpa o negligencia de que trata el artículo 1644 del mismo cuerpo de leyes, que es el supuesto que encierra el caso que nos ocupa. La norma establece el término de un año para presentar la acción civil respectiva.

En cuanto al momento a partir del cual debe computarse el término prescriptorio, el mismo dependerá de que se haya o no iniciado oportunamente acción penal o administrativa por los hechos previsto en el párrafo primero de la norma comentada. Cuando no se hubiere iniciado acción penal o administrativa, primer supuesto que contempla la norma comentada, el término empezará a contarse desde el momento en que lo supo el agraviado; en caso contrario, que es el segundo supuesto, a partir de la ejecutoriada de la sentencia penal o resolución administrativa, según fuere el caso.

Como se advierte del contenido de la resolución impugnada, el ad-quem toma como referencia para computar el inicio del término de prescripción de la acción civil ensayada por el recurrente, el momento en que el demandante tiene conocimiento del hecho que le afecta, es decir, febrero de 1995; no obstante, advierte la Corte de las pruebas indicadas por el recurrente como desconocidas, que en el presente caso el demandante había iniciado acción administrativa ante la Dirección General del Instituto Nacional de Recurso Naturales Renovables, la cual declinó su competencia ante el Ministerio Público y el Ministerio de Salud (f. 97-98); así como también, ante el Ministerio Público, el 30 de septiembre de 1998, según consta en la prueba de foja 457, la cual al 21 de julio de 1999, según lo hace constar el Juzgado Segundo de Circuito de Herrera a foja 458, se encontraba pendiente de resolver el recurso de apelación interpuesto en el incidente de controversia promovido contra el Personero Municipal del distrito de Santa María en dicho proceso penal.

De lo que viene expuesto se concluye, que el juzgador ad-quem no valoró las pruebas examinadas, que indican la existencia de un proceso penal en trámite, por lo que la prescripción de la acción civil en el presente caso, debe computarse a partir de la ejecutoria de la sentencia penal respectiva y no desde el momento en que el afectado tuvo conocimiento del hecho que sirve de base a su pretensión, como erróneamente lo consideró el ad-quem." (Sentencia del 31 de julio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Federico Davis vs. Sociedad Central de Granos de Coclé, S.A.) R.J. julio de 2000, Pág. 323.

**ART. 1706. Responsabilidad Civil derivada del delito.** *No hay prejudicialidad, en cuanto a la responsabilidad civil derivada del delito.*

"La Sala debe aclarar que, contrario a lo manifestado en la decisión de segunda instancia, la responsabilidad civil derivada del delito es independiente de la responsabilidad penal, tal como lo establece el artículo 1706 del Código Civil cuando señala en el último párrafo que para el reconocimiento de la pretensión civil, en ningún caso es indispensable la intervención de la jurisdicción penal.

Igualmente, el artículo 1995 del Código Judicial prescribe que ni el indulto ni la extinción de la acción penal perjudican la acción civil de la víctima, para pedir la restitución de la cosa e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

En el mismo sentido, esa corporación de justicia ha manifestado lo siguiente:

"Dentro de los actos en que interviene culpa o negligencia que originan responsabilidad civil extracontractual, se incluyen aquellos actos realizados por personas determinadas que eventualmente podrían producir una sanción penal, es decir, que la jurisdicción penal los podría considerar como delitos. Sin embargo, es importante tener en cuenta que desde la perspectiva de la jurisdicción civil, el proceso por responsabilidad civil que se siga por este tipo de actos es independiente de la posible sanción penal que pueda producirse sobre el mismo, es decir, que el juzgador civil se encuentra libre de emitir su fallo en cuanto a la determinación de la responsabilidad del demandado y en cuanto al valor monetario en que se trata dicha indemnización, sin verse sometido a la prejudicialidad penal....

El anterior razonamiento del demandante, no coincide con el sentido que en la doctrina y en la ley se le otorga a la acción de responsabilidad civil extracontractual. Esta acción, tal como se ha mencionado, está dirigida a lograr la reparación que el agraviado pide por un perjuicio que le ha causado otra persona, en el que haya intervenido culpa o negligencia civil (Cfr. art. 34c del C.C.). Esta negligencia civil puede producirse sin la necesidad de que exista un pronunciamiento penal que califique el mismo hecho como delito...". (Sentencia de 16 de julio de 1993, Registro Judicial, julio de 1993, págs. 93-94) (Énfasis de la Sala)."

(Sentencia del 13 junio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema Justicia. Proceso Ordinario Levy Strauss & Co. Vs. Nippan, S.A.) R. J. junio de 2000, Pág. 323.

**ART. 1706. Prejudicialidad.** *No es obligatorio para la jurisdicción civil esperar que se dicten fallos por los mismos hechos que se ventilen en otra jurisdicción y tampoco son vinculantes las decisiones establecidas por otros tribunales cuando decidan sobre los mismos procesos.*

"Cuando en la cuestión debatida ha mediado la participación de sentencia dictada en otra jurisdicción, el juzgador civil deberá ponderar dicho elemento al decidir lo correspondiente, no obstante, no existe la obligatoriedad de asumir el criterio sentado por la otra jurisdicción, este es el principio derivado del artículo 466 del Código Judicial...

Sobre el particular se ha establecido en doctrina que "...cuando la sentencia penal ha sido condenatoria no hay duda acerca de que tiene pleno valor en el proceso civil, por cuanto con ella se prueba la ejecución del hecho por el demandado y su responsabilidad, y por ello lo único que en éste se ventila es el monto de la indemnización o la cuantía de los perjuicios y la responsabilidad de terceros. Más difícil es la cuestión cuando la sentencia penal es absolutoria. En efecto, la absolución penal puede ser motivada por una de las siguientes causas: 1) Porque el hecho en sí no se haya cometido; 2) Porque el autor de ese hecho no es el acusado; 3) Porque se obró en cumplimiento de un deber o en ejercicio de legítima defensa; 4) Porque la víctima del hecho fue la responsable; 5) Porque a pesar de haberse ejecutado el hecho por el acusado, no se trata de una infracción penalmente sancionable; 6) Porque a pesar de haberse ejecutado el hecho por el acusado y de constituir delito en ciertas circunstancias, no se demostró suficientemente la responsabilidad penal o no existió dolo ni culpa penal. En los cuatro (4) primeros casos el fallo penal hace tránsito a cosa juzgada para lo civil, pero no en los dos últimos. En el quinto puede sobrevenir una condena civil en perjuicios, porque, para la existencia de la responsabilidad civil, nada importa que el hecho no sea delictuoso, sino que haya ocasionado un daño y se deba a culpa civil del autor. También puede haber condena civil en el sexto, porque la penal y civil tienen configuraciones completamente distintas en cuanto a su naturaleza y a su prueba, y por esto bien puede suceder que no obstante la absolución penal, en el proceso civil deba condenarse a indemnizar perjuicios, ya porque al aplicarse una presunción de culpa o responsabilidad la carga de la prueba pase al demandado y éste no logre satisfacerla, ya porque la prueba que lleve el demandante sea suficiente para esa condenación." (DEVIS ECHANDIA, Hernando; COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, Tomo I, Teoría General de Proceso, Sexta edición, Editorial ABC, Bogotá, Colombia, 1978, p. 484-485).

Hay que tomar en cuenta el precepto dispuesto en el párrafo final del artículo 1706 del Código Civil, modificado por el artículo 13 de la Ley 18 de 31 de julio de 1992, cuyo tenor reza de la siguiente forma".

Se colige en consecuencia, que la procedencia del presente reclamo ensayado por vía civil, no se encuentra sujeto a lo resuelto en la esfera penal, por lo que corresponde ahora examinar el mérito de la indemnización impetrada." (Auto de 5 de agosto de 1994. Primer Tribunal Superior; Condena en abstracto dictada dentro del Proceso Ordinario propuesto por Ben Btsh Internacional, S.A. vs. Nemo Traders, S.A.). Revista Juris, Año 3, Nº 15, Pág. 262, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1707. Regla General.** *Se entiende que el art. 1707 contempla una regla general, aplicables a todos los supuestos que no tengan una regla especial, la misma consiste en que, en materia del cómputo del plazo de la prescripción de las acciones, el conteo debe iniciarse, desde que el agraviado supo del supuesto que le da el derecho de hacer valer su acción indemnizatoria.*

"Esta Superioridad en sentencia de 8 de marzo de 1996 (EURIBIADES MANUEL TORERO GIL contra JUAN FALCÓN MONTENEGRO y ALQUILERES ADAPTABLES, S.A.) expresó lo referente al artículo 1707 del Código Civil, lo siguiente:

"Esta interpretación, y no otra, es la que se desprende de la reforma como viene redactada por imperio de la Ley 18 de 1992, cuya reforma cubre las reglas del cómputo para el término que se dispone para proponer el proceso indemnizatorio, como regla general, desde que lo supo el agraviado, y solamente ante la existencia de un proceso penal o de un proceso administrativo, es a partir de la sentencia penal o administrativa en que tal cómputo debe iniciarse..."

La Sala advierte que el término se computa a partir del momento en que se pudo ejercer el derecho (artículo 1707 del Código Civil), la cual es una norma de carácter general, que esta Superioridad entiende aplicable cuando una norma especial no establezca término especial de prescripción diferente, que, en el caso en controversia debió iniciarse su cómputo al momento en que se suscribió el contrato de crédito al cual ya nos hemos referido, contrato de crédito éste en el cual la sociedad demandante convino y acordó constituirse en garante hipotecario." (Sentencia del 20 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Inmobiliaria Sitton, S.A. vs. Inversiones Puebla, S.A.) R.J. Octubre de 2000, Pág. 221.

**ART. 1710. Inicio de la Prescripción.** *El término se computa a partir del momento en que cesan en el cargo, los que deben rendir cuentas. Al no haber disposición expresa en el Código de Comercio, este artículo se aplica de manera supletoria en los negocios mercantiles.*

"La Sala véase obligada a rechazar ese planteamiento recogido por la sentencia. Ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que la obligación de los mandatarios demandados no es susceptible de ser dividida en dos momentos determinados, como pretende la sentencia, con base en la declaratoria de heredera efectuada a favor de la demandante en 1980. Lo lógico es que si, como en la misma sentencia se reconoce, la obligación producto del mandato no se extinguió en este caso al ocurrir la muerte del mandante, debido a que los mandatarios no se enteraron y desconocían ese suceso, entonces, la obligación se mantuvo también vigente con todas sus consecuencias y efectos, entre los cuales resulta primordial el de rendir cuentas a la heredera del mandante por toda la gestión que realizaron mientras el contrato de mandato estuvo vigente, lo que aconteció, como sabemos, en el año 1991.

En este sentido, la razón la lleva el recurrente, quien ha sostenido que, estando obligados los mandatarios a rendir cuentas de su gestión, a falta de una disposición legal específica que en el Código de Comercio indique desde qué momento es exigible dicha obligación, se debió aplicar lo que sobre ese materia prescribe el artículo 1710 del Código Civil, donde se establece que el término de prescripción para este tipo de acciones corre desde el día en que cesaron en sus cargos los que estaban obligados a rendir cuentas. Si LEKAS Y GRAVILIDES cesaron en sus cargos en 1991, es desde ese momento en que legalmente les era exigible la obligación de rendir cuentas al mandante o a sus herederos. Bajo esas circunstancias, la Sala rechaza el criterio del Tribunal Superior y no reconoce que la acción estuviese parcialmente prescrita, por lo que, desde ese punto de vista, la sentencia dictada es casable." (Sentencia del 14 de diciembre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario María Bagatelas de Papadimitriu vs. Juan Lekas y Manuel Gravilides o Manuel Gavrilides) R.J. Diciembre de 2000, Pág. 241.

**ART. 1711. Interrupción de término Prescripción.** *No se reconoce en el reclamo judicial el efecto de interrumpir la prescripción pues la pretensión planteada fue distinta.*

"El Artículo 1711 del Código Civil indica cuáles son los actos que nuestro ordenamiento jurídico señala, interrumpen la prescripción de la acción, siendo estos tres a saber:

1. El ejercicio de la acción ante los tribunales,
2. Por reclamación extrajudicial, y
3. Por cualquier acto de reconocimiento de la deuda.

Así las cosas, solo una de las certificaciones del Registro Público hace referencia a un asiento pendiente en el Registro Público sobre la finca No. 60077 de propiedad de la demandada, el cual consiste en la inscripción de una Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta únicamente por dos de los demandantes contra la señora HORTENSIA MANUELA CANTOS DE PICO, propietaria de dicha finca.

Resulta obvio entonces, que la reclamación judicial a la que hace referencia uno de los dos documentos cuyo yerro probatorio se reclama dentro del primer motivo, no tiene el mérito que exige el artículo 1711 del Código Civil para que pueda considerarse interrumpido el término de prescripción de la acción ahora reclamada en el presente Proceso Ordinario. Esto es así ya que, la pretensión reclamada en el presente Proceso, se encuentra dirigida a que se declara la nulidad absoluta de unos contratos de compraventa realizados entre un tercero actualmente fallecido y la demandada; y la Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, tiene por objeto se reconozca la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño sobre un bien inmueble, resultando ser una cosa y la otra acciones y pretensiones muy diferentes.

Situación similar resulta del análisis de las pruebas denunciadas dentro del segundo motivo que sustenta el presente Recurso de casación en el fondo, las cuales consisten en dos declaraciones testimoniales realizadas por las señoras Verónica Fossatti Hernández (fs. 216-222) y Hortensia Canto de Pico (fs. 248-253), en las que, si bien es cierto ambas personas afirman que los demandantes han ejercido actos de posesión sobre las fincas

objeto de los contratos de compraventa cuya nulidad se reclama, señalando que estos han vivido o viven en dichas fincas; es igualmente cierto que estas declaraciones carecen de la exigencia señalada en el artículo 1711 del Código Civil, para que pueda considerarse interrumpida la prescripción de la acción reclamada en el actual Proceso." (Sentencia de 28 de marzo de 2012, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Francisco Cantos vs. Hortensia Cantos). R.J. de Marzo de 2012, pág. 386.

**ART. 1711. Acreedor e Interrupción por Reclamación Extrajudicial.** *Se es acreedor de una persona, desde el momento que ésta contrae la obligación, ya sea que dicha obligación sea contractual o extracontractual. Las comunicaciones dirigidas a los abogados de la contraparte, son idóneas para operar como reclamaciones extrajudiciales que interrumpen la prescripción.*

"De lo anterior se colige, que existen tres supuestos para la interrupción de la prescripción de las acciones, siendo una de ellas, la reclamación extrajudicial del acreedor, alegada por la parte actora en la contestación de la excepción de prescripción de la acción.

Referente a esta supuesto de la interrupción de la prescripción, el casacionista alega que el Tribunal Superior declaró no probada la excepción de prescripción, basándose en una definición genérica de un diccionario, al otorgarle al término acreedor, un alcance y sentido amplio, por lo que para el tribunal A-quem, según la parte recurrente, la demandante tiene la calidad de acreedora en el vínculo obligacional que se le exige a la demandada y de allí que las reclamaciones efectuadas por la señora CECILIA MERCEDES GARCÍA PONCE a INDUSTRIAS PANAMÁ BOSTON, S.A. tiene la calidad de reclamaciones extrajudiciales del acreedor, con fuerza suficiente para interrumpir la prescripción.

No cabe duda que el cómputo para iniciar procesos de indemnización con fundamento en el artículo 1644 del Código Civil, se inicia desde que la persona lo supo. Sin embargo, conviene, para dilucidar esta controversia, reproducir los comentarios del catedrático en Derecho Civil y Compilaciones Florales", referente a la prescripción de las acciones, así:

"Efectivamente, el criterio de la interpretación restrictiva de las normas sobre prescripción se hace depender de una sutil censura a la existencia misma o a la utilización por el deudor de este instituto. La jurisprudencia se hace eco de aquella vieja teoría negativa de la prescripción, basada en criterios atécnicos o morales, según la cual esta figura debe reputarse injusta porque, por ejemplo, el deudor no deja de tener esa condición por el hecho de que el acreedor reclame tardíamente su crédito. El deudor, se dirá, en este caso, tiene una obligación natura de pagar el crédito prescrito.

Sin embargo, a mi entender no tiene sentido calificar de injusto un efecto establecido directamente por la ley, máxime cuando ésta contempla expresamente la posibilidad de que el titular del derecho prescrito pueda hacer uso de medios suficientes para evitar aquel efecto (v. gr., interrupción de la prescripción). Además, si tuviera algún fundamento el criterio de la interpretación restrictiva de las normas sobre prescripción, debería aplicarse solo para tratar de limitar los efectos de la prescripción, pero sin generalizarse a todas las normas reguladoras del instituto.

En todo caso, merece subrayarse que el Tribunal Supremo ha experimentado recientemente un cambio radical en su doctrina sobre la interpretación de las normas sobre prescripción de derechos y acciones. Así, de sostener que la interrupción de la prescripción es materia que debía interpretarse restrictivamente, ha pasado a propugnar un tratamiento menos estricto respecto a las causas de interrupción (cfr. S.T. de 9 de marzo, 21 abril y 7 julio 1983)". (Subraya la Sala) (ALBALADEJO, Manuel. "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales", Tomo XXV, Vol. 1, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1993, p. 51 y 52)

Para fines prácticos de entendimiento del término "acreedor", la Sala considera conveniente analizar dicho término, toda vez que el casacionista manifiesta que el Tribunal Superior le dio una definición asemejándolo a la relación demandante-demandado (acreedor-deudor), con motivo del accidente ocurrido el 15 de mayo de 1993, sufrido por el cisterna de propiedad de la parte actora, es decir, que la señora Cecilia Mercedes García Ponce posee un vínculo o relación de acreencia con Industria Panamá Boston, S.A.

Así tenemos, que utilizando un diccionario, pero relacionado con las ciencias jurídicas, como es el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, de Guillermo Cabanellas, la palabra ACREEDOR, la define así:

"En la proyección jurídica más amplia, todo el que tiene derecho o acción para pedir una cosa o exigir el cumplimiento de una obligación."

(Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas, Tomo I, Editorial Heliasta, 21ª ed., Buenos Aires, 1989, p. 111.)

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, de MANUEL OSORIO, señala como acreedor, así:

"El que tiene acción o derecho de pedir el cumplimiento de alguna obligación. El que tiene acción o derecho para pedir alguna cosa, especialmente el pago de una deuda, o exigir el cumplimiento de alguna obligación." (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Osorio, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1994, p. 42)

De las anteriores definiciones citadas a la palabra acreedor, este tribunal considera que la parte actora encaja en dicho término impugnado, toda vez que con el accidente ocurrido el 15 de mayo de 1993, sufrido al cisterna de su propiedad, en las instalaciones de INDUSTRIAS PANAMÁ BOSTON, S.A., dicha parte actora se considera que tiene un derecho o acción de pedir el cumplimiento de una indemnización, como sería el reclamo de los daños sufridos por la supuesta negligencia de los empleados de la empresa PANAMÁ BOSTON, S.A., al momento de efectuarse la operación de succión de aceite de palma que se encontraba en el cisterna antes mencionado a los tanques de depósito de la empresa demandada, dando como resultado el "apachurramiento" del cisterna.

Como corolario de lo anterior, LUIS DIEZ-PICAZO en su obra "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial II (Las relaciones obligatorias)", Editorial Civitas, Madrid, 1993, 4ª ed., p.157, nos enseña lo siguiente:

"La relación obligatoria, como todas las relaciones jurídicas, precisa la existencia de dos partes o sujetos. Usualmente se denomina a estos sujetos acreedor y deudor. Es acreedor el titular del derecho del crédito y deudor la persona sobre quien pesa el deber de prestación."

Una vez aclarado el término acreedor, que posee la parte actora al solicitarle un reclamo a la deudora (INDUSTRIAS PANAMÁ BOSTON, S.A.), por los daños sufridos al cisterna de su propiedad, la Sala estima necesario analizar con profundidad, si en autores, se acredita la existencia de reclamaciones extrajudiciales alegadas por la demandante, señora CECILIA MERCEDES GARCÍA DE PONCE, a fin de establecer que el tribunal Ad-quem aplicó debidamente el artículo 1711 del Código Civil, impugnado como infringido, y no el 1706 de la excerta legal citada, como pretende el casacionista.

Siendo así, la Corte observa con claridad, que los documentos visibles a fojas 72 a 77 del expediente, corresponden a reclamaciones realizadas por la parte actora, mediante sus apoderados judiciales, Consorcio de Juristas, a la firma de abogados que representa a la parte demandada, con la finalidad de que le cancelen la suma de OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.82,500.00) en concepto de daños y perjuicios sufridos al camión cisterna tantas veces mencionado.

Para la Sala, resulta evidente que la comunicación a la demandada del pago de la suma supuestamente adeudada constituye un documento idóneo de interrupción de la prescripción, hecho ocurrido el día 19 de enero de 1994, es decir, antes de vencerse el término de prescripción que postula el artículo 1706, es decir, el 16 de mayo de 1993, fecha del accidente, por lo que la prescripción ocurría el 16 de mayo de 1994, de no haberse interrumpido la misma. Aun cuando se aceptase como fecha del accidente la señalada por la demandada, esto es, el 15 de mayo de 1993, la interrupción de la prescripción se produjo antes de la prescripción que decreta el artículo 1706 del Código Civil.

Concretando el tema de la interrupción de la prescripción por reclamación extrajudicial, la Enciclopedia Jurídica Básica, Volumen III, Editorial Civitas, S.A., Madrid, 1ª ed., 1995, página 5012, expresa lo siguiente:

"...

Para que pueda entenderse interrumpida la prescripción por reclamación judicial o extrajudicial es preciso: a) que la reclamación procede del titular de la pretensión de cuya prescripción se trate, o de su representante legal o voluntario, aunque lo sea por mandato verbal; y que se haya hecho frente al sujeto pasivo de la pretensión o su representante (no frente a un tercero, aún por error excusable, pese a algunos fallos jurisprudenciales en sentido opuesto...)... y b) que haya versado precisamente sobre la pretensión de cuya prescripción se trata, y no sobre otra más o menos semejante."

De lo anterior, es del criterio esta Superioridad, al analizar exhaustivamente la disposiciones legales señaladas por el casacionista como violadas por el Tribunal Superior, de manera directa por comisión, que no le asiste razón al recurrente, ya que el juzgador aplicó la norma debidamente, al considerar que la parte actora interrumpió la prescripción de la acción, mediante reclamación extrajudicial, de conformidad con el artículo 1711 del Código Civil." (Sentencia del 19 de julio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Cecilia Mercedes García Ponce vs. Industrias Panamá Boston, S.A.) R.J. de julio de 2001, Pág. 306.

## DEL NOTARIADO Y REGISTRO PÚBLICO

**ART. 1716. Competencia del Notario.** *El Notario es competente para dar fe de actos celebrados fuera de su circunscripción.*

"No coincide el criterio de la Sala con el del recurrente, porque, a nuestro juicio, lo que la norma señala es que es el Notario quien no puede salir de su circunscripción notarial para atestar actos o contratos acaecidos o celebrados dentro o fuera de su demarcación notarial.

En consecuencia, sí puede dar fe de actos o contratos que se celebren fuera de su circunscripción notarial, siempre y cuando el Notario lo haga dentro la misma, sin que ello engendre la nulidad del acto." (Sentencia de 9 de Abril de 2003, Corte Suprema de Justicia, Sala de lo Civil. Gladys Edna de Bolívar y Néstor Antonio Ayala, recurren en casación en el Proceso Ordinario Declarativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio que le sigue Donatilo Tejada Quintero a Gertrudis Moreno de Ayala y otros). R.J. de abril de 2003, Pág. 382.

**ART. 1719. Impugnación de actos.** *La impugnación de actos del Secretario del Consejo Municipal relacionado con instrumentos públicos, corresponde a la jurisdicción ordinaria.*

"No obstante las observaciones anteriores, la Sala no está de acuerdo con el criterio del Tribunal Ad quem, como tampoco con el del juzgador de primera instancia, en cuanto a que la pretensión de la demandante-casacionista consiste en la declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo de adjudicación de tierras municipales cuyo conocimiento corresponde a la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, dado que consta en autos que la recurrente claramente especificó que el objeto de su demanda era que se hicieran las declaraciones que transcribimos ut supra (f. 2) y que, en síntesis, consisten en lograr la nulidad de dos escrituras públicas expedida por el Secretario del Concejo, en funciones notariales, y la consecuente cancelación de su inscripción en el Registro Público, por haberse otorgado sin cumplir con las solemnidades y requisitos legales.

Ello es así, a pesar de que en los hechos primero, segundo, tercero y cuarto de la demanda, la casacionista se refiere a errores y omisiones en el procedimiento administrativo de adjudicación del título de propiedad municipal, así como en la expedición de la resolución administrativa respectiva, los cuales no son cónsonos con el petitum ni con las disposiciones legales en que se funda el libelo de la demanda.

En consideración a lo señalado, se puede concluir que el auto impugnado ha infringido el artículo 159, literal b y numeral 14, del Código Judicial, puesto que lo que pretende la recurrente en la demanda objeto del recurso de casación, es obtener la nulidad del acto de otorgamiento de estos instrumentos notariales y su inscripción en el Registro Público, por violación de las normas sobre notariado y registro público; en especial, el artículo 1719 del Código Civil que obliga al secretario del Consejo Municipal, cuando ejerce funciones notariales, a ajustarse a todas las disposiciones que el Código Civil mantiene para el desempeño de dichas funciones.

En otras palabras, lo que está objetando la casacionista en su demanda es el aspecto formal de la escritura pública, en este caso, si el acto notarial expedido por el Secretario del Concejo, en funciones notariales, como depositario de la fe pública, cumplió con todas las formalidades legales y requisitos necesarios para su validez y eficacia jurídica, de acuerdo con los artículos 1735, 1739, 1745, 1782 y 1784 del Código Civil.

Por tanto, la Sala comparte el razonamiento de la recurrente en cuanto a la competencia de los tribunales ordinarios de la jurisdicción civil para conocer el presente proceso, toda vez que el Tribunal Superior erró en la resolución recurrida, ya que lo que procedía era ordenar la corrección de los hechos que aduce en la demanda el apoderado de la parte actora para fundamentar la nulidad solicitada." (Sentencia de 10 de agosto de 2006. Sala de lo Civil. Transporte Dafrón, S.A. vs Vidal Araúz y otros). R.J. de agosto de 2006, Pág. 112.

**ART. 1727. Validez probatoria de la escritura pública.** *El hecho de que un documento sea otorgado ante notario y cumpla con los requisitos formales, no lo hace necesariamente indubitable, pues el consentimiento puede faltar o estar viciado.*

"...Como bien apunta el apelante, el hecho de que un documento sea otorgado ante Notario esto no hace el documento necesariamente indubitable, ni tampoco es cierto que por el hecho de que un documento cumpla con los requisitos formales exigidos el mismo tenga que ser válido. A manera de ejemplo, un documento puede estar emitido de conformidad con la ley y cumplir con todos los requisitos legales en apariencia, pero el consentimiento falta, ya sea porque esté viciado o por otras causas". (Sentencia de 29 de julio de 1994. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Antonio Maxwell Williams vs. Antonio Toppin y Otros). Revista Juris, Año 3, Nº 14, Pág. 207, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1744. Información en instrumento público.** *Consideraciones sobre la información que debe ser presentada necesariamente en el instrumento público.*

"Es ostensible, según esta norma, que en los instrumentos públicos (Escritura Pública) relacionados con inmuebles, se deben incluir los datos personales que identifican a quienes otorgan o reciben la transmisión de un derecho (mortis causa), dentro de los cuales se encuentra su estado civil, lógicamente, para que sean inscritos en la Institución Registral.

El artículo 1744 del Código Civil se encuentra ubicado en el Libro V (Del Notariado y Registro Público), Título I (Del Notariado), Capítulo III (Actos e Instrumentos que Pasan ante los Notarios y Copias que Expiden), lo que demuestra de manera palmaria que el requisito omitido es de obligatoria exigencia por parte de la Funcionaria Registradora en los Instrumentos Públicos que expiden los Notarios, u otros funcionarios, de lo que emerge que, en el presente caso, la falta es judicial, siendo que su cumplimiento es necesario para la inscripción de la transmisión del bien heredado (en este caso), en la Sección de Propiedad del Registro Público.

Esto es reafirmado por el artículo 1765 ibídem (referente al Registro de la Propiedad), al establecer que:

"**1765.** Toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad relativa a inmuebles, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción, las que exige el artículo 1744.

..."

Esta norma es aún más específica que la anterior, al determinar la obligatoriedad de incluir el estado civil en toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, en base a lo normado por el artículo 1744, ya expuesto, obligación con la que debe cumplir cuidadosamente todo funcionario del cual dependa una inscripción en el Registro Público.

Al examinar la transcripción del auto N° 2320 de 12 de 2002, en la Escritura Pública de marras, se advierte, efectivamente, que el Juez omitió el estado civil de los herederos Carlos Laureano López Alemán, Jacinto Lisandro López Alemán, y Edwin Hernán López Alemán, por lo que dicha pretermisión infringió las normas expuestas." (Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de lo Civil de 19 de enero de 2004. Apelación interpuesta por el Licenciado Rafael Henríquez contra el Auto del 15 de abril de 2003, por la cual se suspende la inscripción de la Escritura Pública N° 232 del 20 de enero de 2003, que protocoliza el expediente que contiene el proceso de sucesión testada de Lastenia López Cedeño (q.e.p.d.).

**ART. 1753 Num. 2. Objeto de la Publicidad.** *Con la publicidad se garantiza o salvaguarda el derecho de los terceros.*

"Referente a la supuesta violación que invoca la casacionista al artículo 1753, numeral 2 del Código Civil, esta Sala advierte que el objeto de la publicidad, objeto de inscripción, son los hechos (actos jurídico o no jurídicos) que tengan trascendencia jurídica para el comercio, como es el presente caso, en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria y anticresis, la cual es para que tenga efectos ante terceros.

La finalidad de la publicidad es la de dar certidumbre a las relaciones de responsabilidad, y su registro es un poderoso medio de publicidad que sirve de garantía suficiente a los terceros que se hallen interesados en ciertos actos y operaciones mercantiles de trascendencia, y no para las partes involucradas." (Sentencia del 20 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Inmobiliaria Sittón, S.A. vs. Inversiones Puebla, S.A.) R.J. Octubre de 2000, Pág. 221.

**ART. 1753 Num. 4. Objeto del Registro Público.** *La institución Registro Público ha sido establecida precisamente para salvaguardar los intereses creados y en ningún caso para fomentar ni permitir que se fomenten conflictos en perjuicio de los asociados.*

"Según esta disposición, mientras subsista la inscripción de un título traslativo de dominio, no debe inscribirse ningún otro que contradiga el derecho inscrito; porque de lo contrario, a la seguridad y orden, condiciones indispensables del Registro, pronto sucederían la incertidumbre y la confusión más deplorable. En otras palabras, el legislador mantiene el principio de garantía de los derechos adquiridos legalmente, plasmado en el artículo **48** (45) de la Constitución.

De un lado, es el Estado el que garantiza la seguridad de la propiedad que el hombre necesita para vivir. He ahí el fundamento racional de la propiedad, de ese derecho que la sociedad reconoce, fortalece y regula por medio de normas legislativas, teniendo en cuenta tanto el interés particular del individuo, como el de la colectividad social. De este modo la acción de la ley hace posible la convivencia de los seres humanos a pesar del antagonismo que por la posesión de los bienes surge a cada momento entre ellos. De otro lado, el propio Estado ha creado la institución del Registro para que de fe pública, dotando a sus inscripciones de la publicidad, substantividad y especialidad que aseguren los derechos allí reconocidos. (Artículo 1753 del Código Civil). (Sentencia de 3 de mayo de 1971 del Pleno de la Corte Suprema de Justicia). (Jurisprudencia Constitucional, Tomo II, Universidad de Panamá, Pág. 337.)

**ART. 1753 Num. 4. Inscripción de Poder General.** *La revocatoria del poder produce efectos inmediatos entre las partes, pues la inscripción en el Registro Público cumple funciones probatorias y de publicidad frente a terceros.*

"El requisito de su inscripción en el Registro Público no es constitutivo, sino que cumple funciones probatorias y de publicidad frente a terceros, como se desprende del artículo 1753 del Código Civil, al señalar que el Registro Público tiene como objeto "establecer de modo fehaciente todo lo relativo... a todas las representaciones legales", otorgando "mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse".

En este sentido, es pertinente el criterio expuesto por el Doctor Dulio Arroyo Camacho en su obra "Contratos Civiles" (Tomo II, Editorial Universitaria, 1974, Pág. 243) cuando se refiere a la diferencia entre la revocación del poder y la revocación del mandato:

*"La revocación del poder. Conviene distinguir la revocación del contrato de mandato, de la revocación del poder de representación, figuras que, como vimos, nuestra legislación suele confundir e identificar. Basta observar que mientras que el artículo 1753, en su Ord. 3, habla de la inscripción de mandatos generales, el artículo 1776, que desarrolla dicha norma, habla de poderes. Y es que, como vimos, la doctrina distingue el mandato (contrato) del poder de representación (acto jurídico unilateral), y también el mandato representativo del no representativo. El mandato mira la relación interna entre mandante y mandatario; el poder de representación la externa, esto es, la actuación del representante frente a terceros en nombre del representado; el primero autoriza al mandatario para que gestione negocios del mandante; el segundo le otorga la potestad para que asuma su representación; el mandato una vez perfecto obliga al mandatario a ejecutar el mandato; en la representación el representante no resulta obligado, sino autorizado, dado que el poder es una potestad que el poderdante le confiere al apoderado para que actúe en su nombre. La revocación del mandato tiene por objeto ponerle término al contrato; retirar al mandatario la facultad de gestionar negocios del mandante; la revocación del poder tiene por objeto retirar al apoderado la potestad que se le había conferido de representar al poderdante".*

Ahora bien, el artículo 1776 del Código Civil establece que se inscribirá en la sección de personas del Registro Público, "todo poder general" y el 1786 de ese mismo Código, que las inscripciones que consten en el Registro de Personas se cancelarán total o parcialmente en virtud de documento público o auténtico en que conste legalmente que ha cesado o se han modificado las facultades administrativas objeto de la inscripción. (Auto de 26 de mayo de 1998. Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia; Recurso de Apelación contra el Auto de 12 de diciembre de 1996, dictado por el Registro Público). Revista Juris, Año 7, Tomo I, Vol. 5, Pág. 21, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1756. Inscripción por imperio de ley.** *Procede en aquellos casos que la propia norma ordena los términos bajo los cuales debe hacerse la inscripción.*

"La Sala estima que no le asiste razón a la recurrente. Pretende ésta que, mediante una interpretación del Decreto N° 434, de 1° de octubre de 1959, es claro al señalar que las tierras que estén afectadas por tratados suscritos entre la República de Panamá y el Gobierno de los Estados Unidos de América, en este caso los Tratados del Canal de Panamá, se les cancelará la inscripción de título de propiedad, asimismo el artículo 2 del mencionado Decreto señala que siempre que la República de Panamá reconociere, en virtud de nuevos tratados públicos la jurisdicción sobre parte alguna de las tierras que salieron de la jurisdicción de la República de Panamá en virtud de los tratados públicos, solo podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad en virtud de nuevos títulos a favor de la Nación o de las personas o entidades públicas a quien la Nación le traspase esas tierras. En el presente caso serían las tierras que reviertan al Estado Panameño en virtud de los Tratados Torrijos-Carter de 1977.

Por otro lado, la interpretación correcta del artículo 1756 del Código Civil es clara también al señalar que solo podrán inscribirse en el Registro los títulos que consten, entre otras, en otro documento auténtico expresamente determinado por la ley para este efecto, es decir, el Decreto N° 434 de 1959, que establece que sean nuevos títulos de propiedad a favor de la Nación los bienes revertidos del Estado como consecuencia de tratados públicos en los que la República de Panamá sea parte." (Sentencia del 2 de junio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación contra el Registro Público, ensayada contra Auto de 2 de diciembre de 1999) R.J. junio de 2000, Pág. 275.

**ART. 1762. Principio de buena fe registral.** *El principio de fe pública registral, consagrado en el segundo párrafo del artículo 1762 del Código Civil no es incompatible con el derecho de propiedad privada, previsto en el artículo 47 de la Constitución Política, pues se trata de un principio que brinda protección, seguridad y certeza jurídica a las constancias del sistema registral, por lo que resulta evidente que protege la propiedad privada de quien ha adquirido en buena fe.*

"Si reflexionamos de manera detenida los argumentos brindados por la parte actora, arribamos a la conclusión que los motivos de inconstitucionalidad descritos guardan relación con hechos de índole legal y no constitucional, cuyas deficiencias deben ser subsanadas a través del Tribunal de Justicia, pues reiteramos el segundo párrafo del artículo 1762 del Código Civil protege el derecho fundamental a la propiedad privada.

Sin embargo, esta Superioridad debe señalar que la norma demandada de Inconstitucional, no dispone solución ante la existencia de un acto ilícito o acto fraudulento por parte de quien en el Registro aparezca con derecho para ejecutar los "actos o contratos". Por tanto, es nuestro deber como Máxima Corporación de Justicia, manifestar que cuando ocurran actos ilícitos o fraudulentos en la formación del acto jurídico de traspaso de bienes inmuebles, en circunstancias que se ha corroborado en debida forma que existieron actos ilícitos o fraudulentos, debe tenerse en cuenta los postulados esenciales de la hermenéutica legal establecida en los Capítulos II y III del Título Preliminar del Código Civil.

En este sentido ya se ha pronunciado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de veintiocho (28) de agosto del dos mil trece (2013), al resolver el Recurso de Casación en el fondo presentado por la firma forense GOMEZ & BELDEN, en su condición de apoderada judicial de la Sociedad MEGA INTERNATIONAL COMERCIAL BANK CO. LTD (antes THE INTERNATIONAL COMERCIAL BANK OF CHINA), cuando se entró a analizar la violación directa por aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 1762 del Código Civil. La citada Resolución concluyó lo siguiente:

"estima la Sala Civil, que la interpretación de una norma de derecho no puede escudarse en forma absoluta en el principio de la "buena fe registral", para permitir la vigencia de tal postulado, ante la existencia de sucesivos actos ilícitos plenamente comprobados y que incluso, puede revestir carácter doloso, para que con tal excusa y sin ninguna razón, se desvalorice otro principio de similar rango o magnitud, como es el de "protección a la propiedad legítimamente adquirida", pues, al contrario, el propietario de un bien inmueble legalmente inscrito con anterioridad en el Registro Público merece ser protegido, pues, resolver la controversia en sentido distinto trastornaría el orden jurídico normal de toda sociedad organizada.

Por lo tanto, no siendo aquel un principio absoluto y considerando la exacta interpretación otorgada al respecto por la Jurisprudencia, así como las referencias que se dejan anotada en relación al artículo 120 del Código Penal, siempre que estemos en presencia de un falsificación de firmas o cédulas, de suplantación ilegítima de los tribunales registrados de determinados bienes inmuebles o ante cualesquiera otras conductas delictivas, el aludido principio de "bona fide registral" debe dar paso a nuevas interpretaciones y quedar relegado en última esfera de aplicación, cuando existan conductas extrañas al sabio y razonable mandato, contenido en las principales normas ética-jurídicas vigentes en la legislación nacional; para otorgar la necesaria seguridad jurídica que siempre debe regir las actividades que se realicen en nuestro medio y para lo cual indudablemente el Órgano Judicial debe ser garante permanente."

Por otro lado, el Pleno de esta Máxima Corporación de Justicia no comparte los argumentos del accionante, así como tampoco la opinión de la Procuraduría General de la Nación, pues existen fórmulas legales que regulan de manera expresa los supuestos en los cuales el propietario original ha sido despojado de manera fraudulenta, siendo un tema ajeno a la Acción de Inconstitucionalidad.

Es oportuno puntualizar que según lo establecido en el artículo 206 de la Carta Fundamental, el control de constitucionalidad solo abarca la inconstitucionalidad de leyes, decretos, acuerdos, resoluciones y demás actos que sean impugnados ante la Corte, veamos:

"Artículo 206. La Corte Suprema de Justicia tendrá, entre sus atribuciones constitucionales y legales, las siguientes:

1. La guarda de la integridad de la Constitución para lo cual la Corte en pleno conocerá y decidirá, con audiencia del Procurador General de la Nación o del Procurador de la Administración, sobre la inconstitucionalidades de las Leyes, decretos, acuerdos, resoluciones y demás actos que por razones de fondo o de forma impugne ante ella cualquier persona."

La Demanda de inconstitucionalidad tiene por objeto conseguir la declaración del Pleno de la Corte Suprema de Justicia, contra una disposición legal o acto que se considera contraria a la Constitución.

De allí que resulta evidente que el principio de fe pública registral, consagrado en el segundo párrafo del artículo 1762 del Código Civil, no contraviene lo previsto en el artículo 47 de la Constitución Política, ya que, solo se protege al propietario adquirente de buena fe y en el supuesto que el propietario original se vea afectado, dicha situación deberá ser resulta por los Tribunales de Justicia ordinarios, siendo un tema ajeno al debate de control constitucional." (Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 29 de agosto de 2014. Acción de Inconstitucionalidad promovida por el Licenciado Oswaldo Marino Fernández Echeverría contra el Artículo 1762 del Código Civil).

**ART. 1762. Alcance del principio de buena fe pública registral.** *Se establece el alcance de la protección para las Escrituras Públicas, que otorga el Principio de Buena Fe Pública Registral, excluyendo actos en cuya materialización se acredita Dolo.*

"La Sala advierte, que la referida disposición legal fue adoptada textualmente del Código Civil de Costa Rica por el Codificador del año 1917, pues, dicho artículo es igual al artículo 456 de tal normativa. Pero, debe la Sala destacar, que la diferencia entre nuestra legislación y la de Costa Rica, se vislumbra en el artículo 457 de aquel Código, que expresa lo siguiente:

"Artículo 457: Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho.

Exceptúanse:

1. Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro.

2. Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores, en los casos siguientes:

1. Cuando la segunda enajenación ha sido por título lucrativo.

2. Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor." (Subraya la Sala)

Observa esta Colegiatura, que la norma contenida en el artículo 1762 de nuestro Código Civil, no regula lo relativo al supuesto en que la invalidación de tales "actos o contratos," realizados por quien en el Registro aparezca con derecho para ello, sean consecuencia de un acto ilícito u ocurrido a causa de actos fraudulentos o ejecutados en fraude de acreedores, tal como sucedió en la situación que se analiza en este litigio.

O sea, que al respecto existe un vacío en nuestra legislación, sobre la situación particular inmersa en el Proceso bajo estudio y cuyos efectos debe la Sala resolver, teniendo en cuenta los graves antecedentes probatorios aportados por la representación judicial de ALEJANDRO TINIACOS LUPO y KORTHION, S.A. Ante tales circunstancias, debe la Sala observar el texto de cualesquiera otras disposiciones legales de nuestro Código Civil, que sean pertinentes y que permitan a esta Colegiatura adoptar con seguridad la decisión más justa posible.

Con tal propósito, advierte esta Colegiatura, que atendiendo los distintos medios de prueba que se han analizado, en el presente dossier está debidamente comprobado lo siguiente:

PRIMERO: Que conforme lo expresó el Perito grafológico designado por el Juzgado Décimo Tercero del Circuito Civil, Licdo. Alfredo Cuadra López, "en el libro oficial de actas de la sociedad Korthion, S.A.- que aparece registrado del folio 1 al folio 9- no aparece autorización de la Junta Directiva de la sociedad, en donde se apruebe la compraventa de las fincas identificadas con los números 38975 y 38965."(fs. 205).

SEGUNDO: Que, igualmente, según el Informe del Perito ARMANDO GAITÁN BONILLA, elaborado a petición del Juzgado Decimotercero de Circuito Civil (fs. 209-215), se comprobó, que "el señor Alejandro Tiniacos Lupo no fue el autor de las firmas visibles sobre los renglones que se leen ALEJANDRO TINIACOS LUPO del Acta y Protocolo de la Escritura Pública N° 28875 del 12 de diciembre de 2008 cuyo original reposa en la Notaría Décima del Circuito de Panamá, según lo señala los automatismos disímiles observados durante el Análisis Pericial," expresando además el referido Perito GAITÁN BONILLA, que "en las Escrituras Públicas N°232 del 5 de enero de 2009 y 596 del 8 de enero de 2009, cuyos originales reposan en la Notaría Décima del Circuito de Panamá no se observaron firmas a nombre del señor Alejandro Tiniacos Lupo" y TERCERO, Que según consta en el Informe rendido por el Tribunal Electoral, mediante Nota N-078-DGC-10 de 11 de marzo de 2010, dicha entidad informa "que de acuerdo a nuestra base de datos la cédula 8-213-1956 pertenece al ciudadano ALEJANDRO TINIACOS LUPO y la última cédula fue expedida el día 12 de julio de 2001, cuyo vencimiento es el 12 de julio de 2011. Adjunto copia debidamente autenticada del último positivo de cédula del señor Tiniacos. Con respecto al documento (copia de cédula) que nos envió, es falsa, pues esa fotografía, la fecha de expedición y expiración no coinciden con la información de nuestra base de datos. Sin embargo, el nombre, fecha, lugar de nacimiento y sexo si (sic) corresponden a los datos de ALEJANDRO TINIACOS LUPIO." (sic). (fs.276-277).

En tal virtud y con el respaldo del material probatorio analizado, concluye la Sala, que en el traspaso de las referidas fincas N° 38,965 y N° 38,975, realizado inicialmente a favor de JORGE ANDRÉS VILLARNOBO están presentes un sin número de actos ilícitos realizados con infracción de la Ley, lo que permite concluir con certeza, que la situación jurídica presente en este Proceso no se encuadra con exactitud dentro de los principios y postulados consagrados en el artículo 1762 del Código Civil.

Es por ello, que esta Colegiatura, con plena conciencia de su misión juzgadora y en miras a mantener vigente los principios de una Justicia responsable y seria, tal como debe corresponder en esta especial situación, estima necesario aplicar los postulados esenciales de la hermenéutica legal existentes en los Capítulos II y III del Título Preliminar de la normativa aplicable, en especial, los presentes en los artículos 5,10 y 13 del Código Civil, para

propugnar una nueva corriente jurisprudencial referida al artículo 1762 del Código Civil, que sea compatible con los acontecimientos sucedidos y los requerimientos actuales del quehacer nacional.

El artículo 5 del Código Civil dispone, que "los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, salvo en cuanto ella misma disponga otra cosa o designe expresamente otro efecto que el de la nulidad para el caso de contravención." Por lo tanto, ante el silencio del artículo 1762 del Código Civil, en cuanto a excluir la aplicación del "principio de buena fe registral", cuando ocurran acciones fraudulentas en la formación del acto jurídico de traspaso de bienes inmuebles, en circunstancias en que ha quedado comprobado al analizar el presente Recurso, que existieron actos irregulares como la falsificación de firmas del propietario demandante; se concluye que es evidente la nulidad de los actos que permitieron la transferencia ilegal de los referidos inmuebles.

Además, si de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Código Civil, "las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas;" hay que aceptar asimismo, que el sentido natural y obvio del referido artículo 1762 del Código civil no permite una interpretación que pregone el acatamiento absoluto de tal principio, ni la prevalencia de un título posterior surgido al amparo en un acto doloso, fraudulento o extraño a la moral y a la Ley." (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de 28 de agosto de 2013. Mega International Commercial Bank y Neo Tec, S.A., recurren en casación en el proceso ordinario que le sigue Khotion, S.A. y Alejandro Tiniacos). R.J. de agosto de 2013, pág. 482. **VER** Jurisprudencia Principios Generales de Derecho contenido en el Art. 13 de este Código.

**ART. 1762. Protección del Tercero.** *Al tercero que adquirió de parte de quien tenía inscrito título en el Registro Público, no le es oponible el historial de otra finca, para invalidar su compra y posterior título.*

"Por último, el Tribunal Superior infringió también el artículo 1762 el Código Civil cuando concluyó que la protección que brinda esta disposición legal a los terceros que celebren actos o contratos con personas que aparezcan con derecho para ello, "desaparece una vez se demuestre la existencia de otro título inscrito en el Registro Público, en donde converjan los presupuestos de la acción de dominio". (F. 442)

En el caso que nos ocupa, la Sala observa que el "mejor título" al que se refiere el tribunal Superior se fundamenta en lo siguiente: 1) El Auto fechado 7 de mayo de 1954, dictado por el Juzgado Primero del Circuito de Colón, en el que se determinaron las medida y linderos De la Finca N° 263, de la que posteriormente fue segregada la Finca N° 10516; y 2) la diligencia de inspección ocular practicada por el Juzgado Primero del Circuito de Colón, Ramo Civil, el 22 de abril de 1994, sobre la Finca N° 10516, en la que se concluyó que esta finca formaba parte de los linderos de la resolución anteriormente señalada determinó como pertenecientes a la finca N° 263, de lo cual a su vez se colige que el terreno correspondiente a la Finca N° 9691 se encontraba sobrepuesto en el de la Finca N° 10516.

De lo anteriormente expuesto se colige que las razones por las cuales el Tribunal Superior anuló la inscripción de la Finca N° 9691, no se encontraban en los asientos del Registro Público correspondientes a la historia de dicha finca, cuando la adquirió el demandado RONALD HENRY LEÓN HENDRICKS.

Esta corporación de justicia ya tuvo la oportunidad de pronunciarse en relación con el alcance y aplicación de esta disposición legal, en sentencia fechada 8 de octubre de 1998 en la que manifestó lo siguiente:

"Ahora bien, la Sala tampoco comparte el argumento de que la protección del tercero desaparece cuando se trata de un título de propiedad inscrito sobre otro, por lo que de acuerdo con lo que establece el artículo 1762 del Código Civil, se debe anular el título más reciente; en este caso el de la finca N° 490 de propiedad de la sociedad STRIKA, S.A., con apoyo en el título que ostentan los demandantes.

La Corte considera erróneo este argumento puesto que los motivos que sustentan la pretensión de la parte recurrente en casación, no constan en la historia registral de la finca N° 970.

...

Consecuentemente, no es posible anular el título de la parte demandada, que fue otorgado en virtud de contrato celebrado con persona que aparecía con derecho para ello en el Registro Público, sobre la base que dicha parte demandada tenía presunto conocimiento que hechos que constan en el Registro Público, pero no en los asientos correspondientes a la finca N° 970, sino en los de otra finca; la N° 5421.

De aceptarse esta tesis se trastocarían principios esenciales de la fe registral, al pretender que circunstancias que no constan en los folios y asientos de la finca correspondiente, sirven de base para anular un título debidamente inscrito, como el que tiene la sociedad STRIKA, S.A. sobre la finca N° 970." (Registro Judicial, octubre de 1998, págs. 227-228) (Énfasis de la Sala).

En vista de que el fallo impugnado incurrió en la violación directa de los artículos 582, 586, 591 y 176 del Código Civil, procede casar el mismo y, la Sala, convertida en tribunal de instancia como lo establece el artículo

1180 del Código Judicial, debe revocar también la primera instancia. En su lugar, se debe negar la pretensión de la parte demandante, en vista de que es improcedente la acción reivindicatoria en este caso, puesto que, por un lado, BERASVAS, S.A. no es la propietaria de la finca N° 9691 y, por el otro, el demandado no es la persona contra la cual podría haber cabido dicha acción, porque, repetimos, la acción reivindicatoria o de dominio solamente es ejercitable por el propietario de la cosa y contra el poseedor de la misma, y no cuando se trate de un tercero con derechos inscritos en el Registro Público, que es precisamente el caso que nos ocupa.

En estas circunstancias, no es posible anular el título de propiedad que tiene el señor RONALD HENRY LEÓN HENDRICKS sobre la finca N° 9691, el cual fue otorgado por persona que aparecía con derecho para ello con el Registro Público, con base en motivos que no constan en la historia registral de dicha finca, sino en la de otra." (Sentencia del 30 de mayo de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Berasvas, S.A. vs. Ronald Henry León) R.J. Mayo de 2000, Pág. 226.

**ART. 1762. Fe Pública Registral.** *En virtud del principio de la fe pública registral, el tercero que adquiere de buena fe, de parte de titular inscrito en el Registro Público; no es afectado por la posterior declaratoria de nulidad del acto de disposición, en virtud del cual adquirió el bien.*

"Como se puede con facilidad apreciar, de lo planteado en este recurso y en la sentencia dictada en segundo grado se desprende que la controversia recae en un tema de antiguo debatido por nuestra jurisprudencia: el relativo a la fe pública registral como garantía y seguridad de los derechos de terceros.

En sentencia de 28 de mayo de 1998 esta Sala de la Corte trató nuevamente el tema. En ese fallo se dejó plasmado que, aunque era obvio que la parte recurrente había sufrido agravios materiales y morales al ser privada de un bien inmueble del cual, fraudulentamente, dispuso la parte demandada, no era lo conducente anular el traspaso o transferencia de la finca que ya aparecía inscrita en el Registro Público como adquirida por un tercero a quien no se le comprobó que hubiese obrado con mala fe o con dolo. Transcribiremos textualmente una porción de ese importante pronunciamiento, pues ilustra y es atinente al caso que ahora nos ocupa.

"Dicho principio medular del Derecho Inmobiliario Registral, ha sido analizado por el civilista LUIS DIEZ-PICAZO, en su conocida obra "Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial", refiriéndose al principio de la fe pública registral que ocupa a la Sala, es la regla estricta de lo que puede llamarse la fe pública registral, conforme a la cual el tercero que lleva a cabo un negocio adquisitivo confiando y amparándose en el Registro

Público, ve convertida para él la situación registral en una situación inatacable, estudiando los efectos del principio con respecto al enajenante a non domino señalando:

22. La privación de derechos en virtud de la publicidad registral y sus consecuencias jurídicas ulteriores.

La consumación de una adquisición a non domino a favor del tercero determina una privación de derechos del titular extrarregistral, que resulta, en virtud de la mecánica de la fe pública, perjudicado y empobrecido. La Ley Hipotecaria no determina cuáles son las consecuencias que de ello deben derivar, pero se deducen de los principios generales del sistema. Si el disponente non dominus, aunque titular registral, actuó con dolo o con mala fe, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que puede haber incurrido, deberá resarcir al verdadero titular extrarregistral el daño o perjuicio que le cause, puesto que se lo causa por culpa. Si el disponente non dominus, aunque registral, actuó sin culpa ni negligencia, no por eso el versus dominus se ve desprovisto de acción, puesto que la hipótesis es, dado el carácter oneroso del negocio, un supuesto de enriquecimiento sin causa, en que el disponente resulta enriquecido y el versus dominus empobrecido.

Puede decirse por ello que la consecuencia jurídica del Art. 34 es privar el versus dominus de su título jurídico real, transformándolo o convirtiéndolo en un derecho de naturaleza personal, que se dirige contra el causante del daño o contra el enriquecido.

Hace una particular aplicación de esta idea el Art. 37, in fine, cuando dice que "en el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1º de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan.

(LUIS DIEZ-PICAZO, "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III"; Editorial Civitas, Madrid-España, 1995; pág. 469)."

Por otro lado, enfocada la controversia desde el ángulo específico del funcionamiento de las sociedades anónimas y de los actos ejecutados por éstas a través de sus órganos y representantes, la doctrina dominante también considera que la declaración de nulidad de los acuerdos sociales, tal como acontece en este caso con los adoptados supuestamente por la Junta de Accionistas de MESCO, S.A., no afectará los derechos adquiridos de buena fe por los terceros. El autor español ANGEL VELASCO ALONSO, en su obra LA LEY DE

SOCIEDADES ANÓNIMAS, precisa -en cuanto a los efectos de la sentencia firme que se haya dictado anulando esos acuerdos- que no cabe respecto a los actos llevados a cabo por los administradores, irregular o anormalmente nombrados, negarles su condición de validez, pues, "en méritos del principio de publicidad registral, el tercero encuentra una tutela adecuada frente a la sociedad que intentase desconocer el acto o actos de los administradores alegando los vicios o defectos del acuerdo"; salvo, por supuesto, que el tercero conociese la existencia de la causa viciadora del acuerdo.

Esta postura doctrinal también la comparte, como lo plasmó la sentencia dictada por el Tribunal Superior, el conocido mercantilista JOAQUÍN GARRIGUES. El mismo principio aparece recogido en importantes legislaciones extranjeras; particularmente en la italiana donde el Código Civil, en su artículo 2377, prescribe que, cuando medie la anulación de los acuerdos o deliberaciones de una sociedad, en todo caso quedarán a salvo los derechos adquiridos de buena fe por los terceros con base en los actos de ejecución de la deliberación. (ver ob. cit. Pág. 66, 67 y 68). La eficacia convalidante de que goza el acto que tenga como antecedente un acuerdo que con posterioridad ha sido declarado nulo, reside en el principio de la fe pública registral, en el sentido de que la declaración de nulidad no perjudicará a terceros de buena fe; principio que en nuestra legislación está consignado expresamente en el artículo 1762 del Código Civil. Como se ha podido constatar, cuando las partes celebraron el contrato de préstamo con garantía hipotecaria los supuestos acuerdos adoptados por la Junta de Accionistas de MESCO, S.A. se encontraban inscritos y no habían sido anulados.

En atención a lo que se ha dejado señalado, la Sala comparte el criterio del Tribunal Superior recogido en la sentencia atacada, de tal suerte que privilegia la aplicación del artículo 1762 sobre la de las disposiciones citadas por el casacionista en el recurso.

La Sala estima de vital importancia, para preservar la seguridad jurídica, mantener incólume la interpretación que permanentemente le ha sido dada al artículo 1762 del Código Civil, ya que no se puede poner en peligro lo que de manera acertada ha sido calificado "como la piedra angular de nuestro sistema de Registro Público." (Sentencia del 18 de febrero de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Mesco, S.A. vs. Bienes Raíces Manerma, S.A.) R.J. Febrero de 2000, Pág. 173.

#### **ART. 1765. Medida cautelar de tribunal arbitral.** *Puede ser inscrita en el Registro Público.*

"La resolución impugnada, tal como se ha expuesto ya, es el Auto de 9 de septiembre de 2008 consultable al folio 6, suscrito por el Director General del Registro Público, en virtud del cual se calificó como defectuoso el documento visible al folio 1, el cual contiene la medida cautelar de secuestro a favor de RUDYARD CATTAN YANIS, y en contra de MAXIMINO VARGAS JAÉN y LUCILA JAÉN DE VARGAS, adoptado mediante laudo arbitral de 17 de enero de 2008, suscrito por el Tribunal Arbitral del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje.

Según el auto recurrido, dicho documento fue calificado como defectuoso porque, a criterio del Director General del Registro Público, y con fundamento en el artículo 1744 del Código Civil, los tribunales arbitrales no tienen competencia para ordenar medidas provisionales, las cuales solo son inscribibles cuando son dictadas por tribunales judiciales.

En consecuencia, el Director General del Registro Público negó la inscripción de los asientos 12714, 19894 y 125310 del Tomo 2008.

La resolución apelada señala como fundamento de derecho, además del citado artículo 1744 del Código Civil, los artículos 1765, 1795 y 1800 del mismo texto legal, así como el artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999. Sin embargo, al consultar las disposiciones en las cuales fundamenta su resolución el Director del Registro Público, no ve la Sala en ninguna de dichas normas, referencia alguna a la facultad exclusiva de los tribunales de justicia para decretar medidas cautelares." (Resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 7 de abril de 2010. Apelación interpuesta por el apoderado de Rudyard Cattan contra el auto de 9 de septiembre de 2008, dictado por el Director del Registro Civil). R.J. de abril de 2010, pág. 257.

#### **ART. 1770. Contrato de arrendamiento.** *Los contratos de arrendamientos complejos o mixtos se caracterizan por combinar con la relación arrenditicia, unas prestaciones principales de distinta naturaleza.*

Sin temor a equívocos, este contrato debe ser calificado como un arrendamiento irregular, nótese, pues, que en el mismo se combina con la relación arrenditicia, prestaciones que no son propias y específicas de éstas; efectivamente, el elemento prevalente es de naturaleza arrenditicia; no obstante, éste se encuentra interferido por prestaciones esenciales que no son propias y específicas de la relación, sino que pertenecen a un contrato distinto.

Como bien indican los ínclitos juristas Luis Diez Picazo y Antonio Gullón, refiriéndose al tema debatido:

*"Si se cedió el solar con la obligación por parte del cesionario de edificar en él, obligado además a pagar una renta una vez edificado, el contrato sigue excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos por ser complejos en los términos que vimos anteriormente (S. de 10 de junio de 1986). (DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio. "SISTEMA DE DERECHO CIVIL" Volumen II, Op. Cit. Pág. 380).*

Vale destacar, que los términos a que se refieren los tratadistas, en relación con los arrendamientos complejos, se matiza para el hecho de que el arrendatario esté obligado a realizar prestaciones que no son propias y específicas de la relación arrendaticia.

La liquidación de estados posesorios se encuentran regulados en los artículos 439-444 del Código Civil panameño, y son de la misma naturaleza y contenido que el del Código Civil Español; sin embargo, ésta será de aplicación supletoria.

Ciertamente, tratase de un contrato calificado de arrendamiento complejo, irregular o mixto en el cual por un lado se da un arrendamiento, y por el otro prestaciones esenciales que no son propias y específicas de éste, sino de un contrato distinto, y cuyo efecto se encuentra plasmado en el artículo 1770 del Código Civil, que reza así: "La persona que edifique o haya edificado en terreno ajeno, en virtud de contrato con el dueño del suelo, podrá inscribir su título constitutivo de dominio, de conformidad con el Código Judicial."

A este respecto, la Corte Suprema de Justicia-Sala de lo Civil, en sentencia de 29 de abril de 1980 dispuso lo siguiente:

*"Con relación al procedimiento que debe seguir el interesado para obtener su inscripción hay que distinguir si la construcción o mejora se ha efectuado en terreno ajeno, en virtud de contrato celebrado con el dueño del mismo, debe estarse a lo dispuesto por el Artículo 1895 del Código Judicial (1468 del actual)". (ARROYO CAMACHO, Dulio. "20 Años de Jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Panamá: 1961-1980" Litografía e Imprenta Lil, S.A. San José, 1982. Pág. 326).*

¿Se aplicó el ordenamiento estipulado por la ley, para los casos de edificación o construcción en terreno ajeno, con el consentimiento del propietario?

Innegablemente que no, el presente proceso partió de una premisa errada, la existencia de un solo contrato; en consecuencia, jamás se consideró lo ordenado por el Código Judicial en su artículo 1468, en relación con el artículo 1770 del Código Civil.

Se observa, pues, que la parte actora lejos de solicitar lo pretendido en este proceso, lo que debe hacer es presentar un proceso no contencioso, de edificación en terreno ajeno, donde su pretensión se resume a una sola; con las reglas establecidas por el Código Judicial. (Sentencia de 7 de octubre de 1997. Primer Tribunal Superior, Proceso Ordinario. Inversiones Elmag, S.A. –vs- Javier A. Torné). Revista Juris, Año 6, Tomo I. Vol. 10, Pág. 53, Sistemas Jurídicos, S.A.

**ART. 1772. Acto jurídico viciado.** *Por el solo hecho de declarar mejoras que adolecen de vicios, mediante escritura pública, no se origina la legalidad y validez del acto.*

"Este acto tiene su pleno valor y vigencia cuando la declaración de mejoras hecha con la sola manifestación del interesado, está respaldada por el derecho de propiedad que pueda comprobarse ante cualquier persona que alegue derecho sobre las mismas o cuando sobre las mismas no hay conflicto o disputa porque se presumen ciertas y sujetas a la buena fe de quien las hace, pero esta presunción de la ley, es una presunción JURIS TANTUM, que admite prueba en contrario y sobre este aspecto de la controversia no hay duda que se ha probado que la demandada hizo declaración de mejoras que no le pertenecían y sobre las cuales no ha podido probar su derecho.

"En estas condiciones debe admitirse que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública No. 354 de fecha 20 de mayo de 1987 como tal fue otorgada de conformidad con el artículo 1772 en relación con el artículo 1739 del Código Civil que señala que los Notarios solo responden a la parte formal y no de la sustancia de los actos y contratos que autorizan, por lo que si la manifestación unilateral hecha por la demandada sobre las mejoras declaradas adolecen de vicios, como lo es el tratar de inscribir como suyas mejoras que no le pertenecen, este acto es nulo y así debe declararse." (Sentencia de 7 de agosto de 1990. Primer Tribunal Superior; Proceso Ordinario; Saturnino Rodríguez Campos vs. Georgina Rojas). Revista Juris, Año 1, N° 6, Pág. 462.

**ART. 1778. Derecho real.** *No procede inscripción provisional de un derecho personal, derivado de la titularidad de certificado de acción, pues no es un Derecho Real.*

"La SALA concuerda con la conclusión de la sentencia recurrida, por cuanto las normas contenidas en los artículos 1227 del Código Judicial y 1778 del Código Civil no se aplican al presente caso, toda vez que de las constancias procesales se desprende claramente que las pretensiones del actor no constituyen acciones reales, puesto que no existe relación directa entre el demandante y las fincas 75460, 75440, 75420, 24123, 24127 y

24126, sino acciones personales como accionista de las sociedades BIENES RAÍCES ALMERIN, S.A., LUYCO, S.A. LIBERTY ASSETS, S.A., ELMAR ASSETS, INC Y TOMAS ASSETS, S.A.

Decimos lo anterior ya que el derecho real al que alude el casacionista conlleva una relación directa entre el actor y el bien perseguido o derecho real perseguido. En este caso CARLOS WEIL tiene un derecho real sobre sus acciones, no así sobre la propiedad de las Fincas 75460, 75440, 75420, 24123, 24127 y 24126.

Por lo tanto, la Sala descarta que la sentencia impugnada haya incurrido en violación directa por comisión de los artículos 1227 del Código Judicial y 1778 del Código Civil, razón por la cual dicha infracción, atribuida al ad quem, no se produce, en consecuencia, debe resolverse el presente recurso negándose la petición del casacionista, en el sentido de que se case la sentencia impugnada, a la cual nos avocamos." (Resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 21 de abril de 2010. Carlos Weil recurre en casación en el proceso ordinario que le sigue a Luyco, S.A. y otros). R.J. de abril de 2010, pág. 278.

**ART. 1784. Cancelación de Inscripción.** *El Registrador solo puede cancelar una inscripción, mediante resolución judicial ejecutoriada o a solicitud presentada por quien tiene en su favor la inscripción.*

"Ahora bien, después de realizada la inscripción definitiva del Asiento 6 del Tomo 228 del Diario sobre las fincas anteriormente señaladas, la Directora General del Registro Público se percató de que la misma se había practicado por error, dado que, en efecto, se detectó que el documento escrito (compraventa de bienes muebles), por tratarse de una persona jurídica y no persona natural la que enajenaba, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 9 de 1984 requería que la minuta respectiva estuviese refrendada por un abogado, razón por la cual ordenó poner una nota marginal de advertencia en dicha inscripción, con fundamento en el artículo 1790 del Código Civil que a la letra dice: ...

De la disposición legal transcrita se colige que lo procedente en el presente caso era colocar la nota marginal de advertencia en los asientos correspondientes como lo hizo la Directora del Registro Público, toda vez que ya no le era posible rectificar por sí el error cometido, en vista de que el título ya no se encontraba en dicha institución al tenor de lo dispuesto en el artículo 1788 del Código Civil que expresa lo siguiente:...

En estas circunstancias, la Registradora General no podía acceder a la cancelación de la inscripción definitiva del Asiento 6 del Tomo 228 del Diario, practicada sobre las Fincas N° 4916, 4918, 2966 y 2743 de la Provincia de Colón, en vista de que el artículo 1784 ibídem prescribe que no se cancelará una inscripción sino en virtud del auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos, supuestos que no se han dado en el caso que nos ocupa." (Sentencia del 20 de julio de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación interpuesta contra la Resolución No. 14 de 8 de mayo de 2001, expedida por el Registro Público). R.J. de julio de 2001, Pág. 233

**ART. 1784. Cancelación de Inscripción.** *No se puede cancelar una inscripción teniendo como base una solicitud proveniente de una persona que no es precisamente a quien le beneficia la inscripción, ni sus causahabientes o representantes legítimos.*

"Una vez expuestos los antecedentes de la controversia y también los argumentos de la parte recurrente, la Sala observa que en el caso que nos ocupa el ex Director General del Registro Público ordenó mediante la nota sin número fechada 17 de noviembre de 1999, hacer la corrección del Asiento 3 de la Finca N° 5275. No obstante, dicha corrección consistió en dejar sin efecto la inscripción correspondiente a la resolución dictada por el Juzgado Primero del Circuito de Panamá, Ramo Civil el 17 de junio de 1982, la cual afectaba directamente a la mencionada finca.

Se advierte también que dicha cancelación obedeció a solicitud presentada por la sociedad recurrente como propietaria de la Finca N° 5275 y no a una orden judicial que, como señala la resolución apelada, era el mecanismo legal idóneo para poder modificar o cancelar dicha inscripción.

Esta afirmación encuentra sustento jurídico en lo dispuesto por el artículo 1784 del Código Civil que a la letra dice: ...

En esas circunstancias y en atención a lo dispuesto por la norma legal arriba transcrita, sin que existiese un auto o sentencia ejecutoriada que así lo ordenara, la Dirección General del Registro Público no estaba facultada para eliminar dicha anotación, la cual correspondía a una resolución judicial que afectaba el mencionado bien inmueble y que se encontraba debidamente inscrita desde el 14 de octubre de 1982.

Consecuentemente, la sala concluye que la Resolución N° 9 proferida por el Registro Público el 4 de abril de 2000 se ajusta a derecho y debe ser confirmada, toda vez que la misma deja sin efecto lo actuado por esa misma institución sin haber utilizado el mecanismo legal idóneo." (Sentencia del 27 de diciembre de 2000, Sala

Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación promovida contra la Resolución N° 9 de 4 de abril del Registro Público) R.J. Diciembre de 2000, Pág. 224.

**ART. 1790. Registro Público/ cancelación de inscripción.** *La cancelación o anulación de inscripciones registrables, corresponde a la jurisdicción ordinaria, no corresponde a la jurisdicción contencioso administrativa.*

"Así, se observa que en los artículos 1788 y 1795 del Código Civil se le atribuyen al Director del Registro Público, respectivamente, las facultad de rectificar por sí y bajo su responsabilidad, los errores u omisiones contenidos en los asientos principales de inscripción, cuando en su despacho exista algún título y, a calificar la legalidad de los títulos que se presenten para su inscripción y, en consecuencia para negarla o suspenderla. Por su parte, el artículo 1790 del mismo Código, señala que cuando se trate de un error que no se puede rectificar el registrador o director pondrá una nota marginal de advertencia, pero esto no anula ni cancela la inscripción. De acuerdo con el artículo 1784 del cuerpo legal en mención, la cancelación de una inscripción no procede sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. Por su parte, cabe señalar que, de acuerdo en el numeral 2 del artículo 93 del Código Judicial se le atribuye a la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, la competencia para conocer de las apelaciones contra las resoluciones que dicta el Director General del Registro Público. Ante lo expuesto, la Sala Tercera ha concluido que la cancelación o anulación de inscripciones registrales es competencia de la jurisdicción ordinaria, ya que solo los tribunales de la jurisdicción ordinaria pueden reconocer las limitaciones de dominio sobre los inmuebles. Pese a que el artículo 159 del Código Judicial expresamente no le atribuye la competencia a los jueces de circuito de cancelar o anular las inscripciones en el Registro Público, podemos ubicarlo dentro de lo estipulado en el numeral 14 de esa norma que dispone que es competencia de dichos funcionarios judiciales conocer en primera instancia de los procesos civiles que no están atribuidos expresamente a otra autoridad. Siendo así las cosas este Tribunal debe concluir que la controversia en cuestión para que se anulen las inscripciones de unos títulos de propiedad no pueden ser examinadas por esta Sala, ya que por su naturaleza es una materia de competencia de la vía ordinaria civil." (Sentencia de 19 de noviembre de 2018. Demanda Contencioso Administrativa de Nulidad interpuesta por el Licenciado Rufino Valdés Vásquez, actuando en nombre y representación de Alexander Rojas Aparicio, para que se declare nula, por ilegal, la inscripción en el Registro Público de la Finca No. 36306, por la cual la sociedad Las Olas, S.A., segrega de la Finca No. 350 a favor de la Sociedad A.R. SIYEX, S.A., un globo de terreno de 42 hectáreas, ubicada en Playa La Barqueta, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje, Provincia de Chiriquí).

**ART. 1790. Apelación contra notas marginales.** *Solo son apelables las resoluciones del registrador general que nieguen o suspendan la inscripción de títulos y también son apelables las resoluciones relacionadas con la rectificación de asientos del Registro, sin embargo se advierte que no son apelables a la Sala Civil los casos de notas marginales.*

"Atendiendo al recurso y antes de proceder a emitir nuestras consideraciones, corresponde establecer la competencia de la Sala Civil en este sentido, así pues, tenemos que ello deviene de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 93 del Código Judicial y el artículo 21 del Decreto Ejecutivo N° 106 de 30 de agosto de 1999, el cual modifica el artículo 56 del Decreto Ejecutivo N° 9 de 13 de enero de 1920.

No obstante, no todas las actuaciones que ejecuta el registrador pueden ser objeto de conocimiento de esta Corporación, y sobre el tema se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia, señalando qué resoluciones emitidas por la Dirección General del Registro Público de Panamá son susceptibles del recurso de apelación. A continuación, citaremos jurisprudencia que lo establece:

"No todas las resoluciones del Registrador son apelables, porque el Registro Público se rige por disposiciones especiales y no le son aplicables las normas generales. Conforme a los Arts. 1909 y 1810 del Código Judicial solo las resoluciones del Registrador General a que se refiere el Art. 1795 del Código Civil, o sean, las que nieguen o suspendan la inscripción de títulos que se le presenten con ese fin, pueden ser apeladas para ante la Corte Suprema de Justicia. También en los dos supuestos contemplados en los Arts. 107 y 108 del Decreto N° 9 de 1920, reglamentario del Registro Público, puede la Corte conocer en segunda instancia las resoluciones del Registrador relacionadas con la rectificación de asientos del Registro. En los demás casos la apelación no procede y, por tanto, el Registrador no debe concederla." (Fallo de 25 de febrero de 1971) (Lo subrayado es nuestro).

"En cuanto a que la ley no dispone o señala cuáles son las resoluciones apelables y cuáles no, ello entraña un error inexplicable. El servicio normal y corriente que el Registro Público presta a la sociedad es el estudio y registro de los documentos que allí se llevan con tal fin. Todos los autos que dicte el Registrador calificando los

documentos son apelables según el artículo 1795; después vienen los recursos que señalan los artículos 107 y 108 del Decreto N° 9 de 13 de enero de 1920, que expresamente se señalan como revisables por la Corte. Solo queda un caso que la ley no indica que venga a la Corte, y ese caso es de las notas marginales de que habla el artículo 1790 del Código Civil; y la razón es que el Registrador las pone bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación". (Fallo de 7 de mayo de 1957) (Las negritas son nuestras)"

(Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 12 de septiembre de 2013, Apelación Registral interpuesta por el Licenciado Juan Ramón Malivern Fernández apoderado judicial de Mary Julia Chin, en contra del Auto Registral Calendado 20 de marzo de 2013, emitido por el Registro Público, que califica defectuoso el documento ingresado bajo los Asientos 32074 y 58280, ambos del Tomo 2012 del Diario, remitido por el Juez Duodécimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial por medio del Oficio N° 276 de 17 de febrero de 2012, el cual amplía el secuestro decretado por el Auto N° 1714 de 5 de diciembre de 2011, sobre las Fincas N° 335470 y 34122 de la Sección de la propiedad Provincia de Veraguas, dentro de la Medida Cautelar de Secuestro promovida por Mary Chin de Barria contra Promotora Fortuna y Ernesto Águila Cajar).

**ART. 1790. Apelación contra notas marginales.** *No son apelables ante la Sala Civil, la Notas Marginales que coloca el Registrador.*

"La discusión que se plantea en el presente caso, advierte la Sala, lleva necesariamente a la determinación de la procedencia o no del recurso de apelación contra resoluciones del registro Público que ordenan la colocación de notas marginales de advertencia, discusión que, por lo que advierte la Sala, no es nueva, pero que esta Superioridad de una u otra manera fue definiendo, mediante jurisprudencia constante.

En efecto, en la resolución de 22 de agosto de 1973, a la que hace referencia la resolución apelada, reitera esta Superioridad el criterio que había venido sosteniendo en resoluciones, como las de 26 de mayo de 1921, 15 de noviembre de 1921, 22 de febrero de 1922 y 22 de febrero de 1961, de conformidad con el cual las resoluciones sobre notas marginales de advertencia no admiten recurso de apelación, por cuanto dichas "notas las pone el Registrador bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación" (fallo de 22 de agosto de 1973).

De acuerdo, también, con la citada jurisprudencia las únicas resoluciones expedidas por el Registro Público objetables en apelación, son "aquellas que niegan o suspenden la inscripción de un título y las que dicta el Registrador en los eventos previstos en los artículos mencionados del citado Decreto reglamentario del Registro Público" (fallo de 22 de agosto de 1973).

No es cierto, por tanto, conforme lo alega el apoderado judicial de la recurrente que en la legislación registral exista un vacío en materia de apelación, por cuanto la citada ley no establece o señala las resoluciones del Registro Público apelables.

Conforme lo dejó expuesto la Sala en la Resolución de 7 de mayo de 1957 que cita la sentencia de 13 de febrero de 1961, la ley registral establece claramente las resoluciones del Registrador impugnables, mediante recurso de alzada; de ahí que, en materia de apelación resulten aplicables estas disposiciones especiales y no las normas procesales generales. En torno a las disposiciones registrales que disponen lo pertinente a las resoluciones objeto de apelación, resulta conveniente reproducir lo establecido por la Sala en la resolución de 6 de diciembre de 1960:

"En cuanto a que la ley no dispone o señala cuáles son las resoluciones apelables y cuáles no, ello entraña un error inexplicable. El servicio normal y corriente que el Registro Público presta a la sociedad es el estudio y registro de los documentos que allí se llevan con tal fin. Todos los autos que dicte el Registrador calificando los documentos son apelables según el artículo 1795; después vienen los recursos que señalan los artículos 107 y 108 del Decreto N° 9 de 13 de enero de 1920; que expresamente se señalan como revisables por la Corte. Sólo queda un caso que la ley no indica que venga a la Corte, y ese caso es de las notas marginales de que habla el artículo 1790 del Código Civil; y la razón es que el Registrador las pone bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación". (R.J. febrero de 1961).

Resulta claro, de lo expuesto, que la resolución que se pretende recurrir en apelación, no admite el recursos en contra, por cuanto en la legislación registral, las decisiones del Registrador que ordenan colocar notas marginales de advertencia, no aparecen dentro de las que admiten recurso de alzada en contra. De conformidad con lo planteado, debe esta Superioridad inadmitir el recurso de hecho examinado." (Sentencia del 24 de mayo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Recurso de Hecho contra la resolución de 2 de octubre de 2000 proferida por el Registro Público) R.J. mayo de 2001, Pág. 334.

**ART. 1791. Título sin inscribir.** *Como regla general, el título no inscrito no hace prueba entre los contratantes.*

"Al examinar la sentencia del Tribunal Superior, la Sala verifica que no se le otorgó valor probatorio a la escritura sin cerrar y sin número considerándose que se trataba de una copia simple no reconocida por el demandado, y en que en la certificación expedida por el Notario Público Tercero del Circuito de Panamá, a cargo de la Notaría en donde supuestamente se confeccionó ese documento, se expresa que en los archivos de ese despacho no se encontró ningún protocolo que respalde al mencionado documento, todo lo cual, a juicio del juzgador, significa que no es cierto que la escritura se hubiese confeccionado en esa Notaría. Así mismo, llamó la atención del Tribunal Superior que la supuesta escritura sin cerrar sin número estuviese en manos de un particular, firmada por las partes, pero sin la firma de los testigos y del Notario, cuando se sabe que la Ley exige que las partes que intervienen en esa clase de actos deben comparecer ante el Notario a Cumplir la diligencia de firma, única manera en que es posible dar fe acerca del otorgamiento. Agrega la sentencia que la prueba pericial practicada con el propósito de verificar si la firma que aparece en el documento es la del demandado, no arrojó resultados que así lo indicaran, debido a que el documento fotocopiado no permitió establecer ese extremo, ya que se encontraba borroso.

Es claro que el casacionista pretende que, por una vía indirecta, empleando los documentos invocados como no tomados en cuenta en el fallo, se le reconozca valor probatorio a la escritura sin cerrar y sin número a la que tantas veces nos hemos referido. No obstante, ha de tenerse presente que, en el fondo, de lo que se trata es de una petición que la parte actora de este juicio ha formulado para que, previo reconocimiento de una novación, sea reconocido que el título debidamente inscrito en el Registro Público, por medio del cual se constituyó una hipoteca sobre la finca N° 30.283, sea declarado extinguido, en razón de la constitución de un nuevo título; aquel contenido en la escritura sin cerrar y sin número, con el cual se pretende demostrar la novación de la obligación primariamente convenida.

Pues bien, debe advertirse que, según el acto de novación alegado, un nuevo gravamen supuestamente se constituyó sobre el inmueble dado en garantía. Se trata de una nueva hipoteca, la cual, para que surta todos sus efectos, debe estar inscrita en el Registro Público, de conformidad con lo establecido por el artículo 1773 del Código Civil: "En el registro de hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre inmueble". A su vez, las consecuencias de que falte esa inscripción están plasmadas en lo que el artículo 1791 del Código Civil nos dice: "Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción o registro, según las estipulaciones que preceden, harán fe en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario público, si no está inscrito en el Registro Público, a menos que el referido título sea invocado por terceros como prueba en juicio contra alguna de las partes que intervinieron en el acto o contrato no inscrito ..."

No siendo el demandante CATALINO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ un tercero en este caso, pues él intervino en la confección del acto no inscrito, el documento invocado para probar la existencia de la novación alegada carece de fuerza para acreditarla, y las pruebas que se denuncian como no tomadas en consideración por el Tribunal Superior no son idóneas para demostrar los hechos y derechos que por mandato expreso de la ley solo pueden constituirse y reconocerse en la medida en que se haya producido el correspondiente acto de inscripción en el Registro Público." (Sentencia del 26 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario. Néstor D. Bonilla C. Vs. Catalino Rodríguez González) R.J. Octubre de 2000, Pág. 238.

**ART. 1795. Calificación de resolución judicial.** *Puede ser calificado como defectuoso, y debe corregirse.*

"Resulta claro para la Sala, que el Registro Público cumplió con el procedimiento legal de informar a la Juez Cuarta del Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, la calificación defectuosa y la consecuente suspensión de la inscripción del Auto No. 1020 de fecha 27 de julio de 1982, emitido por ese despacho, el cual generó varios asientos pendientes en el Registro Público sobre las fincas 2486 PH, 239, 3631, 3851, 3674 y 21833, toda vez que sobre dichas fincas ya existían previamente otros asientos pendientes.

En este sentido, se considera propicio determinar si lo expuesto en el párrafo precedente resulta ser un procedimiento legal de dicha Institución, lo cual se determina con la verificación de las normas correspondientes en el Código Civil, que señalan lo siguiente:

"Artículo 1795. ...".

Artículo 1800. ..."

Conocidos los hechos descritos anteriormente, la Sala debe señalar que la principal disconformidad de la Apelante se desprende del hecho quinto de su escrito de apelación, visible a foja 134 del expediente, Tomo I, en el que manifiesta que al cancelarse por medio de Edictos las medidas cautelares por secuestro de los bienes

credenciales pertenecientes al heredero universal ALBERTO ATTIA MARURI, se le ha dejado sin protección, razón por la cual solicita se haga justicia.

No obstante lo anterior, la Sala considera que la pretensión formulada por la apelante carece de fundamento jurídico, ya que se traduce en un recuento de los hechos relacionados con el Proceso de Sucesión Testamentaria; aunado a que hace alusión a normas legales contenidas en el Código Judicial que regulan dicho Proceso, así como de aquellas relacionadas con la interposición de este medio de impugnación.

Es evidente que la Apelante desconoce que la calificación de defectuoso y la orden de suspensión de la inscripción de un asiento, representa la oportunidad que el Registrador le brinda al usuario para que corrija los defectos que aparezcan listados en los Autos Registrales impugnados, en este caso, visibles de fojas 96 a 129 del expediente, Tomo I.

La Sala considera, que el procedimiento efectuado por el Registro Público, se dio conforme lo señala la ley, en cumplimiento de la misma, al declarar defectuosos los Asientos y suspender su inscripción. No podría la Sala justificar a la Apelante, quien permitió que transcurriese el tiempo en demasía sin la debida corrección de los Autos defectuosos, circunstancia esta que generó que otros interesados solicitaran su cancelación, y pretenda ahora apelar tal decisión, sin siquiera sugerir una debida corrección o hacer alusión a justificación legal que le haya imposibilitado la misma." (Resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de 11 de enero de 2010. Apelación interpuesta por la apoderada de la Señora Ana Cecilia Maruri en contra de Auto fechado 14 de abril de 2008, dictado por la Dirección General del Registro Público). R.J. de Enero de 2010, pág. 449.

**ART. 1795. Facultad del Registrador.** *El Registrador tiene la facultad de calificar los documentos, a fin de que solo sean inscritos aquellos títulos que son válidos.*

"En primer lugar es preciso aclarar que el Subdirector General del Registro Público, contrario a lo que sostiene la parte recurrente, sí está facultado de acuerdo a la ley del Registro Público, para calificar los documentos que se presenten ante dicha institución, durante las ausencias temporales o absolutas del Director General. Ahora bien, en relación con dicha facultad es pertinente el artículo 1795 del Código Civil, que a la letra dice:

**"Artículo 1795. ...**

En cuanto a la interpretación de la disposición anteriormente transcrita, esta Corporación de justicia ha manifestado lo siguiente:

"La norma citada, faculta al Registrador para calificar los títulos presentados para la inscripción, la cual comprende, la verificación de la validez de los documentos inscribibles, es decir, un pronunciamiento del acto en sí, en tanto se pueda apreciar teniendo en cuenta el documento y las constancias anteriores del registro; las formalidades externas exigidas por las leyes y los requisitos necesarios para extender el asiento correspondiente, prescrito por las leyes registrales. A esta potestad calificadora del Registrador tuvo la Corte la oportunidad de referirse en resolución de 22 de febrero de 1966, en la que dejó expuesto que el objeto o finalidad de dicha función, es la de velar porque solo se inscriban títulos válidos. El tenor de la resolución es el siguiente:

"...

La calificación de los documentos que se llevan al Registro se enlaza con el principio de la legalidad, el cual lleva a una rigurosa censura de los actos inscribibles, a una especie de juicio basado en los documentos presentados y en los datos registrales, que aseguran el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica.

El Registrador General de la Propiedad, de acuerdo con nuestra ley, extiende su examen a los negocios jurídicos causales y a los documentos donde consta, así como de toda clase de títulos presentados para conseguir su inscripción. Ejercita una doble función: de carácter judicial en cuanto, con conocimiento de causa, decide, para los efectos de la inscripción, sobre la existencia y alcance de un derecho; de carácter patriarcal, en cuanto advierte a los interesados sobre las faltas de que adolecen sus títulos y que los invalidan absolutamente, o aconsejándoles el modo de subsanarlos por medio de un nuevo documento.

La finalidad de esta doble función, cuyos trámites constituyen un verdadero juicio registral con derivaciones ante los tribunales de justicia, ya que si el interesado no se conformara con la calificación del Registrador General podrá interponer apelación ante la Corte Suprema, es asegurar en lo posible el paralelismo entre los Asientos y la realidad jurídica; velar para que al Registro solo ingresen títulos válidos.

...

De lo anteriormente señalado se colige que el Registrador General tiene la facultad legal de calificar los títulos que se le presenten para su inscripción, con fundamento en la cual puede suspender o negar dicha inscripción cuando los documentos adolecen de faltas subsanables o insubsanables, respectivamente." (Sentencia del 18 de enero de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación interpuesta contra autos del 19, 22 y 23 de febrero de 2000, dictados por el Registro Público) R. J. enero de 2001, Pág. 229. Revista Juris Derecho Privado N° 1 de 2001, Pág. 49.

**ART. 1795. Validez del Título.** *El Registrador puede negarse a la inscripción del título, si esta carece de validez.*

"De lo anterior se sigue, que las actas de reuniones extraordinarias que se pretenden inscribir, carecen de validez absoluta respecto de las sociedades que afectan, por no estar suscritas por las personas autorizadas por los estatutos de las sociedades para ello, ni aparecer ratificadas por las personas que de acuerdo a las constancias registrales, están facultadas para suscribir tales actas a nombre de las sociedades, por lo que dichas actas adolecen de faltas que las invalidan absolutamente y, en consecuencia, no pueden inscribirse.

Es evidente para la Sala de la restricción que pesa sobre las actas a inscribirse, afectan la validez de las mismas, de manera absoluta, por lo que al tenor de lo establecido en el artículo 1795 del Código Civil procede la negación de la inscripción de las mismas y, en tal sentido, debe esta Superioridad mantener las resoluciones del Registrador General impugnadas." (Sentencia del 13 de junio de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación contra el Registro Público, ensayada por Landy Guillén Estrada) R. J. Junio de 2000, Pág. 278.

**ART. 1798. Principio de tracto sucesivo.** *Alcance del Principio del Tracto Sucesivo en materia Registral.*

"Por otro lado, y en la misma oportunidad, se alegó la vulneración de otro principio en el ámbito registral, el denominado principio de tracto sucesivo, en el cual las inscripciones de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio sigue el aforismo nemo dat quod non habet, o sea, dentro del Registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Ahora bien, para tener claro el principio, JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, en su obra, Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y del Registro Mercantil, nos aporta un concepto, como sigue:

"Aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o contra la cual se dirija un procedimiento judicial o administrativo".

De conformidad con lo conceptuado, nuestro Código Civil regula este principio en el artículo 1798, cuyo contenido transcribimos a continuación:

Artículo 1798. ...

Al tenor del concepto y la normativa transcrita, observamos de las constancias existentes en autos, que al haberse producido el levantamiento de la medida cautelar con anterioridad al ingreso de la resolución judicial que ordena la ampliación del secuestro, no le correspondía al registrador en orden de prioridad registral la anotación de dicha medida, al mantener como pendiente un asiento contentivo de la Escritura Pública N° 3031 de 8 de febrero de 2012, procedente de la Notaria Cuarta de Circuito de Panamá e ingresada el 16 de febrero de 2012.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en este sentido indicando lo siguiente:

"...el principio de tracto sucesivo, representa el presupuesto esencial del procedimiento registral; por lo que mal puede el Registrador, clasificar, calificar e inscribir un documento cuando cronológicamente se encuentran pendientes de inscripción otros asientos calificados previamente." (Resolución de 21 de abril de 2009. Recurso de Apelación propuesto por Yolanda Esther Chang Chen contra el Auto Registral de 22 de marzo de 2004 dictado por la Dirección General del Registro Público".

De la jurisprudencia citada, tenemos que la actuación realizada por el registrador es ajustada a derecho, toda vez que los asientos en el Registro Público siguen un orden cronológico de acuerdo a la fecha en que ingresan para su inscripción, en tal sentido, esta Sala considera que al no haberse vulnerado derechos del recurrente, lo procedente es confirmar la resolución objeto del recurso de apelación." Resolución de la Sala Primera de 12 de septiembre de 2013. Apelación de Resolución Registral de 20 de marzo de 2013, interpuesta por Mary Chin de Barria contra Promotora Fortuna y otro. R.J. de Septiembre de 2013, pág. 140.

**ART. 1800. Hipoteca - Inscripción.** *No procede la inscripción de un título que realiza acto de disposición sobre un bien hipotecado, si el gravamen no está levantado.*

"Se observa que para la decisión recurrida, el REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ no emitió consideración alguna respecto a la petición realizada por el Licenciado WALTER RODRÍGUEZ QUEZADA, en cuanto a la cancelación de dicho Asiento (fs. 1). Por el contrario, la Sala consideró que dicha entidad pública dictó la referida

Resolución en atención a la facultad otorgada por ley, específicamente, por el artículo 1795 del Código Civil, en cuanto a calificar el título presentado para su inscripción, cuyo contenido literal es el siguiente:

"El registrador general tiene la facultad de calificar la legalidad de los títulos que se presenten para su inscripción, y, en consecuencia, puede negar ésta si las faltas de que adolzan los títulos los invalidan absolutamente, o simplemente suspenderla si ellas fueren subsanables."

De lo expuesto, se colige que la solicitud presentada por el referido abogado no tuvo efecto alguno respecto a la decisión dictada; más bien, lo decidido obedece al deber del REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ "de calificar la legalidad de los títulos que se presenten para su inscripción". Así pues, se desvirtúa la primera censura formulada.

En cuanto a la otra censura, la Sala considera que al emitir la decisión recurrida, la referida entidad pública no desconoció el derecho que alega la recurrente, dado que la mencionada cancelación de la hipoteca que recae la finca cuya donación se ventila, no está inscrita y así lo refiere la propia Parte recurrente. Frente a la anterior circunstancia, al REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ le correspondía actuar acorde con el artículo 1800 del Código Civil, cuyo contenido textual es el siguiente:

Artículo 1800: No se registrará instrumento alguno que trasmita, modifique o limite el dominio de bienes inmuebles, o naves, ni el en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre los mismos, cuando subsista alguna inscripción provisional relativa al inmueble o naves mencionados en el instrumento presentado al Registro. (Resalta la Sala)

Por tanto, conforme lo estipula el citado precepto legal, procede la suspensión de la inscripción de la referida Escritura Pública No. 10735 de 11 de noviembre de 2003, por la cual OMAR DE LEÓN OSORIO adjudica en donación a TIOFILA MORALES de DE LEÓN la mitad de la Finca número 185657, dado que mediante dicho instrumento se está modificando el derecho de hipoteca inscrita a favor de "Banco Vizcaya Argentaria (Panamá), S.A." (fs. 13)

Entonces, la Sala considera que es acertada la decisión contenida en la Resolución de 8 de octubre de 2015, al no comprobar yerro alguno en la actuación del Registrador, pues resolvió conforme a las facultades que le otorga la Ley. Se procede pues, a confirmar la decisión contenida en la Resolución apelada." (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de 16 de octubre de 2017. Apelación en contra de Resolución emitida por el Director del Registro Público fechada 8 de octubre de 2015, presentada por Teófila González Bonilla. Registro Judicial octubre de 2017. Pág. 408).

## CÓDIGO DE BUSTAMANTE

**Ley 15/28 Art. 31. Estado extranjero.** *Un Estado extranjero puede ser parte en un proceso seguido ante tribunales panameños, siempre y cuando no se afecte su condición soberana, como sería el caso de que fuera demandado o se practicaran ejecuciones en su contra.*

De dicha norma habremos de colegir igualmente que las observaciones que se puedan hacer a la participación de los Estados extranjeros en la pretensión de derechos se han de derivar de restricciones... contenidas en el derecho local y no por la sola condición de aquellos como Estados extranjeros.

La consulta de las normas procesales pertinentes nos han de llevar a considerar que dichos Estados sí podrían ser "partes" en un proceso seguido ante Tribunales patrios, más sólo en aquellos casos o circunstancias en donde no se afecta su fuero o condición "soberana", como sería el caso de que fueran demandados o se practicaran ejecuciones en su contra; a este respecto, y a esa posibilidad, se refieren con singular claridad los artículos 333 y 334 del Código de Bustamante, que a continuación se transcriben:

No obstante, de quedar abierta la vía de la sumisión para que los Estados puedan, como demandantes, formular su intención de someterse al derecho local en lo referente a alguna pretensión de derechos, el recurrente se opone a esta posibilidad argumentando que en este caso, en donde se pretende la adquisición de un derecho real, dicha sumisión no es admisible y cataloga ese intento como una prórroga de competencia por la calidad de las partes, no permisible sino bajo mandato expreso de la Ley.

Para esta Corporación Judicial resulta evidente que es la condición personal del Estado la que le permite gestionar el acto de sumisión ya sea en forma tácita o expresa y que además, la misma le es permisible por vía del derecho aplicable y al que por cierto se deben los Estados signatarios o adoptantes.

El pretender que los propios artículos 318 del Código Bustamante y el artículo **290** (285) de la Constitución Nacional sean la razón de la aludida imposibilidad, resulta contrario a la realidad por cuanto que el primero de estos faculta la sumisión expresa y la condiciona a que en materia de derechos reales no este prohibida por la Ley de situación; evento este último, que viene a salvar el artículo **290** (285) de la Constitución Nacional cuando

marca como excepción a la prohibición general de que los Estados extranjeros, entidades oficiales o semificiales adquieran dominio sobre alguna parte del territorio nacional; el caso de las sedes de embajadas.

De esta manera, no comparte el criterio del recurrente cuando es dado a considerar que el proceso in examine plantea de por sí una excepción a la posibilidad de que los Estados puedan, mediante la interposición de una demanda, ensayar la sumisión tácita.

De igual forma, no se comparte el señalamiento hecho por el recurrente en cuanto a que las disposiciones legales del derecho positivo panameño determinan que los jueces de circuito son incompetentes para aprehender causas en donde sean partes los Estados extranjeros.

Aceptar lo anterior, sería no menos que negar o no aceptar de plano los principios procedimentales que se han pretendido recoger en el Código de Bustamante en materia de competencia; en todo caso, y siguiendo lo señalado por el recurrente, el Juzgador sería incompetente para administrar justicia en un proceso que se promueve en contra de un Estado extranjero que no se someta al mismo en forma expresa o a través de una acción de reconvencción (Art. 333 C.B.); pero de ser el caso de que éste se someta a la ley de situación, es esta misma la que le otorgaría competencia al Tribunal conforme a los criterios de naturaleza y cuantía del asunto. (Auto de 24 de octubre de 1995. Primer Tribunal Superior, Proceso Ordinario, República de Nicaragua –vs- Lilliam Zomosa de Sevilla). Revista Juris, Año 4, Tomo I, Vol. 11, Pág. 93, Sistemas Jurídicos, S.A.

## ARRENDAMIENTO

**Ley 93/73 Art. 5. Formalidad del contrato de arrendamiento.** *No es necesario para la validez del contrato de arrendamiento que el mismo sea registrado en el Ministerio de Vivienda.*

"Respecto a los contratos de arrendamiento consideramos necesario explicar que si bien de conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea la Dirección General de Arrendamiento, los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, y una copia de los mismos debe entregarse a esta Dirección, tales requisitos no constituyen solemnidades, es decir, no son esenciales para la validez del contrato, ya que las únicas consecuencias que se establecen por la infracción de las disposiciones de dicha Ley 93 son la sanción pecuniaria y/o la pena de arresto (ver art. 65), mas no la nulidad del contrato respectivo." (Sentencia de 11 de febrero de 2004 del Primer Tribunal Superior de Justicia. Interterra Corporation, Inc. y Torre Cosmos Inmobiliaria de Panamá, S.A. vs. Alberto Mock Sam).

**D.E. 87/93 Art. 21 JURISPRUDENCIA. Competencia.** *Las atribuciones consagradas a la celebración de la audiencia corresponde ejercerlas únicamente a las comisiones de vivienda y a la Dirección General de Arrendamientos.*

"Sin embargo estima el Pleno de esta Corporación de Justicia que para que los artículos demandados conserven su sentido sólo debe declararse inconstitucional la palabra "instructor", y que deberá entenderse que el funcionario a que se refieren los artículos 21 y 22 del Decreto Ejecutivo N° 87 de 1993, es el competente para conocer de los procesos de desahucio y lanzamiento sujetos a la Ley 93 de 1973". (Sentencia de 19 de junio de 1995 del Pleno de la Corte Suprema de Justicia). Revista Juris, Año 4, Tomo II, Vol. 6, Pág. 44, Sistemas Jurídicos, S.A. R.J. de junio de 1995, Pág. 156.

## ASENTAMIENTO COMUNITARIO

**L31/2014 Art. 1. Asentamiento comunitario - Presupuesto.** *Diferencias entre la prescripción extraordinaria para formalizar asentamientos comunitarios por antigüedad y la prescripción adquisitiva de dominio contemplada en el Código Civil.*

"No se puede entender el procedimiento introducido por Ley N° 31 de 2014 como un trámite paralelo al contemplado en el Código Civil para la prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que ésta, tiene lugar en condiciones de individualidad; es decir, se presenta cuando una persona de manera individual, pretende la obtención de la propiedad de otro, previo cumplimiento de los requisitos contemplados en los artículos 1678 y siguientes del Código Civil.

Por su parte, el procedimiento especial para la expropiación extraordinaria para definir y formalizar los asentamientos comunitarios por antigüedad, requiere de un asentamiento comunitario por antigüedad, que es todo grupo humano establecido en un área geográfica urbana o rural, de propiedad privada, que ha conformado un tejido social vinculado por relaciones jurídicas, culturales, productivas, económicas o, incluso, por

expresiones de carácter organizativo (artículo 2 de la Ley N° 31 de 2014); pero además, se entienden por tales, los grupos humanos que habiten tanto en lotes de terrenos como en unidades departamentales de edificios o torres destinadas a la vivienda (artículo 4 del Decreto Ejecutivo N° 19 de 30 de abril de 2009, aplicable conforme se establecen en el artículo 19 de la Ley N° 31 de 2014).

Como se puede observar, no se trata de un trámite paralelo, puesto que las circunstancias son distintas, como distintos son sus objetivos finales, pues uno atienden al interés privado o individual, y el otro a una problemática social que requiere de una solución de Estado, con miras a resolver las necesidades colectivas de ciertos grupos.

En razón de lo indicado, no es cierto que la Ley N° 31 de 2014 y defina el concepto de poseedor al agregarle la condición de beneficiario. Ello es virtud de que, el término poseedor beneficiario deviene de las definiciones de la propia Ley, con el objeto de identificar aquellas persona que ejerce la ocupación del predio con ánimo de dueño, y que dentro del procedimiento previsto en la Ley N° 31, será beneficiado en forma individual o mancomunada, con un título de propiedad inscrito en el Registro Público.

Ello tampoco restringe al poseedor la posibilidad de obtener la propiedad sobre el bien inmueble que ocupa a través de la prescripción adquisitiva de dominio, de manera individual, como lo indica el actor constitucional, por el contrario, la propia Ley N° 31 de 2014 contempla la posibilidad de acogerse a uno u otro procedimiento, veamos las normas que lo prescriben:

...  
(Sentencia del Pleno de la Corte Suprema de Justicia de 18 de noviembre de 2016. Demanda de inconstitucionalidad presentada por Fundación Coral en contra de ciertos artículos de la Ley 31 de 2014. G.O. 28.204-B de 25 de enero de 2017).

## FIDEICOMISO

**Ley 1/84 Art. 33. Revocación del Fideicomiso.** *El fideicomiso puede extinguirse por revocación siempre que se haya estipulado en el instrumento de fideicomiso.*

"En otras legislaciones (como México y Argentina) se establece expresamente como causal de extinción del fideicomiso la revocación del fideicomiso, en el caso de que el fideicomitente se haya reservado ese derecho. En nuestro medio, el Artículo 7 de la Ley 1 de 1984, establece que **"el fideicomiso será irrevocable a menos que se establezca expresamente lo contrario en el instrumento de fideicomiso"**.

En el caso que nos atañe, se estableció en el punto quinto, que el Fideicomiso tendría un plazo de duración de 60 años, pudiendo el Fideicomitente **"Revocarlo en cualquier momento"**. Al haberse estipulado de esta manera, se admite que el Fideicomiso pueda extinguirse por esta causa, con los efectos que ello implica." (Sentencia de 7 de septiembre de 2004, Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial. Proceso ordinario de Ricardo Vos Marciaq propuesto por Francisco Vos Marciaq).

## PROPIEDAD HORIZONTAL

**L31/2010 Art. 36. Bienes comunes - Naturaleza.** *No es el acto de incorporación al régimen de propiedad horizontal el acto idóneo para cambiar el destino de bienes comunes; dicha decisión debe hacerse en acto aparte, cumpliendo los requisitos particulares de dicha decisión.*

"Como se observa, la demandante fundamenta la presunta violación de las normas invocadas en la premisa de que a través de la Resolución N° 24-2013 de 1 de febrero de 2013, el MIVIOT incurrió en la prohibición de segregar áreas comunes para convertirlas en áreas privativas, en perjuicio de los copropietarios del edificio. Sin embargo, este Tribunal es del criterio que **dichos cargos de ilegalidad de ninguna manera guardan relación con el acto administrativo impugnado**, puesto que, tal como lo manifestó el Procurador de la Administración en su Vista N° 047 de 11 de enero de 2017, a través de la Resolución N° 24-2013 de 1 de febrero de 2013, el MIVIOT se limitó a declarar apta para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal la primera etapa del proyecto denominado P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Playa Coronado, y a aprobar su Reglamento de Copropiedad, de ahí que resulte totalmente infundado que la parte actora alegue que mediante dicho acto administrativo, el MIVIOT haya segregado unidades inmobiliarias para convertirlas en fincas independientes y áreas comunes para convertirlas en bienes privativos.

Sobre el particular, cabe señalar que si bien es cierto que la determinación de las áreas comunes y privativas del Régimen de Propiedad Horizontal es un aspecto evaluado por el MIVIOT al momento de aprobar que un proyecto es apto para incorporarse a dicho régimen, conforme se colige del artículo 36 de la Ley 31 de 2010 y se expone en la resolución acusada de ilegal (fs. 14), ello no significa que dicha entidad pública esté modificando

tal determinación, es decir, variando bienes comunes a bienes privativos, como erradamente asevera la sociedad demandante, puesto que, en todo caso, dicha modificación, además de estar sujeta al cumplimiento de otros requisitos legales (artículo 18 de la Ley 31 de 2010), deberá resolverse a través de un nuevo acto administrativo, que es posterior a la resolución de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, y que no es el que se demanda en este caso.

Por lo anterior, coincidimos con la opinión del Procurador de la Administración, en el sentido que: "*si bien un determinado espacio puede cambiar su destino, esto se podrá realizar por medio de una resolución posterior a la de la incorporación al régimen de propiedad horizontal y previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, por lo que indicar que a través de una misma resolución se estableció un determinado carácter a ciertos espacios y que luego por conducto del mismo acto se segregaron esos espacios cambiando el uso o destino en ella aprobados, resulta una evidente contradicción*". (Fs. 64-65 del expediente)." (Sentencia de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia de 17 de julio de 2017. Demanda contencioso administrativa de nulidad para que se declare nula por ilegal la Resolución No. 24-2013 de 1 de febrero de 2013, emitida por el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial. G.O. 28.372-C de 25 de septiembre de 2017).

## REGISTRO PÚBLICO

**D. 9/20 ART. 49. Calificación en Registro Público.** *Alcance de la potestad de calificación del Registro Público ante los documentos protocolizados en una sucesión testada.*

"Ahora bien, en cuanto a los errores encontrados en los autos de apertura de la sucesión testada, en el auto de corrección de éste, así como en la diligencia de inventario y avalúo, es necesario contemplar lo que establece el numeral cuarto del artículo 1520 del Código Judicial, que a continuación planteamos:

"**1520.** (1546) Pagado el impuesto mortuario y si no hubiere controversia entre los herederos o contra ellos o proceso de filiación pendiente que haya sido comunicado al juez del conocimiento por razón de la herencia, el juez dictará un auto que contendrá:

1. ...

3. La orden de que el Registro Público cancele las inscripciones de bienes inmuebles existentes a favor del causante e inscriba a favor de los respectivos herederos o legatario los bienes transmitidos a título de herencia o legado, para lo cual se expresarán las generales de cada uno de ellos; y

4. La orden de que se protocolice el proceso de sucesión en la notaría o a una de las notarías del Circuito respectivo, si hubiere bienes inmuebles; si hubiere cualquiera controversia en relación a la herencia, el Juez no dictará el auto de que trata este artículo, sino después de que haya terminado. ..." (Subraya de la Sala).

La norma expuesta ordena la protocolización de la causa, con la intención de que la constancia de que se desarrolló el proceso de sucesión repose en el original del protocolo custodiado en la Notaría respectiva (numeral 4); pero el numeral no exige que ese proceso sea inscrito en el Registro Público, porque lo que se entiende con claridad meridiana, en atención al numeral 3º de la norma, es que lo que hay que inscribir en dicha Institución es el auto que adjudica los bienes, y que ordena la cancelación de la inscripción anterior de los bienes inmuebles a nombre del causante, y su consecuente inscripción a nombre de los herederos, porque constituye la decisión de fondo, y su inscripción en el Registro Público surte efectos respecto a terceros.

Esto fue atendido por el Juez Tercero de Circuito Civil, tal como se desprende de la transcripción (en dicha Escritura Pública) de la última parte del auto N° 2320 de 12 de diciembre de 2002, en el que el Juez ordenó la protocolización del proceso, no así su inscripción en el Registro Público (tal como lo señala la norma).

Considera esta Sala, contrario a lo expuesto por el recurrente, que no es que la Registradora se extralimitó en el ejercicio de sus funciones, sino que extendió la revisión de los aspectos formales del Asiento contenido de la Escritura Pública N° 232 de 20 de enero de 2003, a piezas procesales en ella contenidas, que no tienen efecto sobre el derecho transmitido judicialmente ni sobre su inscripción en la Sección de Propiedad del Registro Público, como lo es el auto de adjudicación, propiamente tal, pues este es el documento o título a inscribir.

Es decir, que lo que en realidad debe ser revisado para que el Asiento pueda ser debidamente inscrito, es la transcripción del Auto N° 2320 de 12 de diciembre de 2002, porque es esa la Resolución que surte efectos, tanto de la transmisión de derechos, como de los efectos registrales.

Entonces, el error de escritura en la Escritura Pública, de las otras piezas procesales, resulta intrascendente a juicio de la Corte, para los efectos de la inscripción del asiento que la contiene en la Institución Registral, toda vez que son los detalles contenidos en el auto N° 2320 de 12 de diciembre de 2002 (de adjudicación de los bienes hereditarios), los que deben constar en el Registro de la Propiedad." (Sentencia de la Corte Suprema de

Justicia, Sala de lo Civil de 19 de enero de 2004. Apelación interpuesta por el Licenciado Rafael Henríquez contra el Auto del 15 de abril de 2003, por la cual se suspende la inscripción de la Escritura Pública N° 232, del 20 de enero de 2003, que protocoliza el expediente que contiene el proceso de sucesión testada de Lastenia López Cedeño (q.e.p.d.).

**D. 9/20 Art. 56. Interesado – Impugnación Calificación.** *Se establece quién tiene la calidad de Interesado para impugnar un acto del Registrador.*

"Lo anterior tiene sustento en lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto Ejecutivo 9 de 1920, modificado por el artículo 21 del Decreto Ejecutivo 106 de 1999, así como el artículo 22 de ese último decreto, los cuales son del siguiente tenor:

"ARTÍCULO 21. Si el interesado/a (sic) no se conformare con el auto que dicte el Registrador en uso de sus facultades expresando los defectos del documento, podrá solicitar al Director/a (sic) General por escrito en papel debidamente habilitado, exponiendo los motivos en que se apoye, la revocación de la orden de suspensión o bien la denegación de la inscripción.

En caso de apelación se remitirá el documento a la Corte Suprema de Justicia para que decida en definitiva".

"ARTÍCULO 22. El recurso de reconsideración o de apelación podrá ser interpuesto por la persona a cuyo favor se hubiera practicado la inscripción, por las personas que aparezcan como partes en los documentos o quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta y por quien ostente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto."

La lectura atenta de las normas transcritas revela a esta Colegiatura que la facultad de rebatir los autos dictados por el Registrador, en uso de sus facultades legales, referidos a la calificación e inscripción de documentos, recae en las personas que aparezcan como parte en el documento, en aquél en cuyo favor se haya practicado la inscripción, en quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de aquella, o en quien acredite, en forma auténtica que posee la representación legal o voluntaria de alguno de los anteriores.

Siendo que el único vínculo que posee la señora ROSA MARÍA RIVERA DE GONZÁLEZ con el documento cuya inscripción fue negada por el Registro Público consiste en haberlo presentado, que la inscripción no pretende realizarse a su favor, que no consta su interés en asegurar los efectos de la anotación del documento, y que tampoco ha acreditado que ostente la representación de alguna de las personas que se encuentra legitimada para impugnar el auto del Registrador, la recurrente carece de la cualidad necesaria para concurrir en grado de apelación, discutiendo sobre la juridicidad del auto de 18 de marzo de 2013, expedido por el Registro Público de Panamá.

Si bien es cierto, la promotora del recurso aduce que es hija del autor de la declaración jurada, JUAN MANUEL JAÉN GUERRERO, intentando acaso justificar su interés en asegurar los efectos de la anotación de la escritura pública cuya inscripción fue negada, no emerge pieza alguna de la cual pueda colegirse que ostente esa condición, ni que se encuentra legitimada para apelar el auto objeto de censura." (Resolución de la Sala Primera de 11 de septiembre de 2013. Apelación contra resolución del Director General del Registro Público interpuesta por Rosa Rivera de González). R.J. de Septiembre de 2013, pág. 134.

**D. 9/20 Art. 107. Nota marginal.** *Las notas marginales que coloca el Registro Público no son apelables.*

De acuerdo con este reiterado criterio de la Sala solo serían recurribles en apelación las resoluciones del Registrador Público que nieguen o suspendan la inscripción de títulos y las que hagan relación con la rectificación de asientos. Por tanto, quedan excluidas del recurso de apelación, con carácter general, las resoluciones que versen sobre notas marginales de advertencias, porque se tratan de notas que pone el Registrador bajo su propia responsabilidad, tal como hubo de expresarlo la Sala en la Resolución de 22 de agosto de 1973, parte medular de la cual se deja transcrita:

"En este caso dicho recurso no procede, esto es, tratándose de resoluciones de Registrador en que no accede a poner notas marginales de advertencia, pues tales notas las pone este funcionario bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación" (fallo de 22 de agosto de 1973)

Únicamente en el supuesto que niegue el Registrador la inscripción de alguna operación que afecte a la finca o fincas en cuya inscripción se ha puesto la marginal de advertencia, puede la Sala entrar a examinar y pronunciarse sobre la legalidad de una nota marginal (véase R.J. N° 27 2º semestre de 1957, pág. 74)." (Sentencia de 22 de junio de 2004, Corte Suprema de Justicia. Sala de lo Civil. Apelación interpuesta por la firma forense Guerra y Guerra Abogados contra la Resolución N° 48 de 2 de abril de 2003, emitida por la Dirección General del Registro Público).

**D.E. 62/80 Art. 42. Cancelación de la Comunicación Judicial.** *El Registro Público debe seguir el procedimiento determinado en la norma, para cancelar la comunicación judicial, de no hacerlo, la consecuencia será la anulación de su actuación.*

"De la norma transcrita se colige que el procedimiento que debe seguir la Dirección General del registro Público para cancelar una comunicación judicial cuya inscripción haya sido suspendida, como las que nos ocupan, es el siguiente: 1) Comunicar al Tribunal del caso la resolución de suspensión; 2) Transcurridos dos meses contados a partir de dicha notificación, le comunicará al Juez que ha fijado un edicto por el término de cinco (5) días, notificando la suspensión de la inscripción ; 3) Vencido ese término se cancelará el Asiento del Diario y la nota que afecte la inscripción a la que se refiere el documento; y, 4) Le informará al Juez de las cancelaciones efectuadas, para que quede constancia en el expediente.

En el presente caso se observa que la Dirección General del Registro Público cumplió con el procedimiento anteriormente descrito, cuando canceló el Asiento N° 6440 del Tomo 249. Así, a fojas 49 y 50 consta el Oficio AL/1471/98 de 11 de junio de 2000, en el cual el Registro Público le comunica al Juez Segundo del Primer Circuito Judicial de Panamá, Ramo Civil, que "mediante Resolución fechada el 11 de junio de 1998 esta entidad ha calificado defectuoso su oficio N° 1937 del 30 de agosto de 1996, dentro del juicio ejecutivo interpuesto por GLORIA M. DE MIZRACHI M., CONTRA ISAAC MIZRACHI M."

Igualmente, el Registro Público cumplió con los demás requisitos que establece el citado artículo 42 del Decreto N° 62 de 1980, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 106 de 1999, ya que transcurridos más de dos meses a partir de la fecha del Oficio en que le comunicó al Juez Segundo la resolución de suspensión, le envió Nota N° AL/1502/99 de 30 de octubre de 1999 informándole que ese día se había fijado edicto al documento ingresado bajo asiento 6440 del tomo 249 del Diario, remitido por oficio N° 1937 de 30 de agosto de 1996, notificando la suspensión. (F. 45)

Por último, se observa que mediante Oficio AL/1541/99 de 12 de noviembre de 1999, el Director General también le comunicó al Juez Segundo que en esa fecha se había desfijado el edicto y se había procedido a la cancelación del Asiento correspondiente. (F. 44).

Consecuentemente, la Sala debe confirmar la resolución dictada por la Dirección General del Registro Público el 12 de noviembre de 1999, la cual es consultable a foja 42, en la que se ordena cancelar el Asiento 6440 del Tomo 249 y la anotación puesta al margen de la inscripción que este documento afecta, si la hubiere, porque la misma se ajusta a derecho.

No obstante, luego de revisar los documentos relacionados con la cancelación del Asiento 7904 del Tomo 244 del Diario, la Corte ha podido observar que si bien era procedente dicha cancelación al tenor de lo dispuesto en el artículo 42 del Decreto No. 62 de 1980, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 106 de 1999, toda vez que había transcurrido mucho más de dos meses desde la fecha en que se dictó la resolución que suspendió la inscripción, no existe constancia de que la Dirección General del Registro Público le hubiera comunicado al Juez Séptimo del Primer Circuito Judicial de Panamá, Ramo Civil de dicha suspensión, la cual fue ordenada mediante resolución fechada 6 de junio de 1996.

En esas circunstancias, se debe revocar la resolución dictada por el Registro Público el 12 de noviembre de 1999, visible a foja 35, por medio de la cual se ordena cancelar el Asiento No. 7904 del Tomo 244 del Diario y la anotación puesta al margen de la inscripción que este documento afecta, si la hubiere. En su lugar, se le debe ordenar a dicha institución que antes de proceder con dicha cancelación, cumpla con el procedimiento establecido por el artículo 42 del Decreto N° 62 de 10 de junio de 1980, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 106 de 1999." (Sentencia del 20 de abril de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación interpuesta contra la Resolución del 4 de septiembre de 2000, expedida por el Registro Público) R. J. abril de 2001, Pág. 180.

**L. 3/99 Art. 7, Num. 4. Registro Público - Tasas.** *No infringe la Constitución Política la disposición que expide la Junta Directiva del Registro Público fijando el monto de la Tasa por los servicios registrales.*

"Del análisis efectuado, podemos indicar que es la Ley N° 3 de 6 de enero de 1999, la que creó las tasas y derechos al establecer que el Registro Público puede cobrarlos por el servicio que presta en la administración pública, luego entonces, lo que corresponde a la Junta Directiva como ente de jerarquía superior dentro de esta entidad con autonomía, es reglamentarlos y fijar las cuantías según lo mandado en la ley formal por autorización expresa, consideramos entonces, que jurídicamente es viable que en el ejercicio de la potestad reglamentaria, la Junta Directiva del Registro Público establezca las tarifas del nuevo régimen de tasas y derechos e igualmente modifique las cuantías, por lo tanto, desestimamos los cargos de violación al orden constitucional.

Al respecto nos permitimos citar lo expuesto en decisión jurisdiccional expedida por este Pleno el 9 de junio de 2003;

"Se puede concluir que, las tasas deben ser creadas a través de una ley formal o dentro de la Ley orgánica de la institución, lo que en el caso en comento se ha dado, ya que la creación de la tasa se dio con la expedición de la Ley N° 23 de 15 de julio de 1997, en la que se autoriza al Ministerio de Desarrollo Agropecuario a establecer y cobrar tarifas por los servicios que presta; tarifa que se desarrollan con la expedición del Decreto Ejecutivo N° 26 de 3 de mayo de 1998. Y en relación al caso en comento, es necesario agregar que, es permitido que las instituciones autónomas puedan cobrar tasas, por determinados servicios que presten, siempre y cuando estén debidamente autorizadas por sus respectivas leyes orgánicas; lo que en efecto se ha dado.

De lo anterior, se puede indicar que para poder que el Ministerio de Desarrollo Agropecuario cobre cualquier tipo de tasas, es necesario que la ley a través de la cual se crea la tasa emane del Órgano Legislativo. Por tanto, cualquiera entidad, podrá reglamentar tasas por los servicios que presta, siempre y cuando esté debidamente habilitada a través de una ley formal. (En este caso, la Ley N° 23 de 15 de julio de 1997)."

Atendiendo a las consideraciones esbozadas, no encontramos que el numeral 4, del artículo 7 de la Ley N° 3 de 6 de enero de 1999, infrinja los artículos 159, numeral 10 ni 163 numerales 1 y 9, así como ningún otro del Estatuto Fundamental luego de haberse confrontado con todo el orden supremo según el principio de unidad, de interpretación constitucional." (Sentencia del Pleno de la Corte Suprema de Justicia de 27 de junio de 2016. Demanda de inconstitucionalidad presentada por la firma Fábrega, Barsallo, Molino y Mulino en contra del artículo 7 numeral 4 de la Ley 3 de 1999. G.O. 28.118 de 15 de septiembre de 2016).

**D.E. 106/99 Art. 66. Facultad del Registrador.** *A falta de disposición expresa el registrador tiene facultas para resolver, respetando siempre los principios generales del derecho registral.*

"El artículo citado, como se advierte del texto del mismo, faculta al Registrador para que en la etapa de adaptación al nuevo procedimiento de inscripción y procesamiento de imágenes que introduce la nueva legislación registral, resuelve los casos no previstos en dicha ley. De manera que, a falta de disposición expresa, la ley otorga potestad amplia al Director/ a General del Registro para solucionar los conflictos no previstos por la ley, inclusive, variando los procedimientos establecidos en dicha ley, siempre que se dejen a salvo los principios generales del derecho registral.

En el presente caso, las escrituras públicas tantas veces referidas fueron retiradas sin inscribir por las recurrentes. El retiro sin inscribir de un documento, según lo pautado en el artículo 24 del Decreto Ejecutivo N° 106, conlleva la cancelación de los asientos del Diario, bajo los cuales se había anotado la entrada de los respectivos documentos. Siendo que, las recurrentes no estaban legitimadas para retirar dichas escrituras públicas, como se ha señalado, la cancelación de los asientos de presentación de los respectivos documentos a consecuencia de la actuación ilegítima de las demandadas carece de validez y por lo tanto requiere subsanarse, habida cuenta de las consecuencias que de dicha actuación se derivan tanto para el particular presentante de los documentos, como para la autoridad registral, a consecuencia de la responsabilidad que, por los daños y perjuicios ocasionados a los particulares, se derive de la actuación defectuosa.

Debe tenerse en cuenta que, de la extensión del asiento de presentación del título, acto que da inicio al procedimiento de inscripción registral, se derivan consecuencias que afectan la publicidad registral y la consiguiente oponibilidad frente a terceros desde esa fecha.

La fecha de presentación se hace constar en el denominado asiento de presentación, cuya finalidad explica el civilista español LUIS DIEZ-PICASO, de la siguiente manera:

"El fundamento y la necesidad de este asiento, dice CASSO, es una consecuencia de tener que coordinar los principios de prioridad y legalidad del Registro. Si, de una parte, se da preferencia al que primero inscriba, y de otra no puede inscribir sino después de calificar lo que requiere tiempo para el estudio del título presentado-, es preciso extender un breve asiento de duración determinada que, garantizando al particular su jus prior tempore, dé al registrador un plazo para calificar y, como consecuencia de la calificación, inscribir, suspender o denegar la inscripción de tal manera que los efectos de la inscripción se retrotraigan siempre a la fecha de la presentación del título. Por ello, el registrador no puede negarse nunca a extender el asiento de presentación, sin exponerse a incurrir en la responsabilidad.

Las características del asiento de presentación son, según todo ello, su provisionalidad, carácter preparatorio y su eficacia limitativa". (LUIS DIEZ-PICASO. "Fundamentos del Decreto Civil Patrimonial III"; Editorial Civistas: Madrid, 1995, pág. 376)

Como lo explican muy didácticamente RAMÓN MARIA ROCA SASTRE y LUIS ROCA SASTRE MUNCNILL, el asiento de presentación se encuentra íntimamente vinculado al principio de prioridad registral, ya que "sirve para dar constancia del momento o instante en que se verifica la presentación de los títulos al Registro para su inscripción, a partir de cuyo momento queda determinada la prioridad, excluyente o de menor rango, que sirve

de inicio de los efectos que las inscripciones practicadas al Registro han de sufrir", por una parte. De otro lado, "sirve para indicar al Registrador cuándo ha de mantener cerrados provisionalmente los libros de inscripción del registro a títulos presentados para su inscripción, que se opongan o sean incompatibles con otros títulos presentados también para su inscripción"; y, finalmente " el asiento de presentación es un poderoso auxiliar al Registrados en cuanto le señala la pauta que debe seguir al tener que despachar los títulos presentados por el riguroso orden de presentación, cuando se hallen presentados dos o más títulos relativos a una misma finca inmatriculada o en plan de inmatriculación". (RAMÓN M<sup>a</sup> ROCA SASTRE y LUIS ROCA SASTRE MUNCUNILL. "Derecho Hipotecario". Tomo II, pág. 52-53).

En consecuencia, la cancelación de los asientos de inscripción de documentos sin inscribir, por personas no legitimadas para ello, no constituye un acto intrascendente o superfluo, sino que, como se dijo, afecta el interés del titular de los documentos que, de mantenerse sus efectos, se estaría contraviniendo principios básicos que gobiernan el sistema registral nuestro, como los ya examinados, de prioridad y legalidad." (Sentencia del 21 de marzo de 2001, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Apelación interpuesta contra la Resolución No. 4 del 17 de febrero de 2000, emitida por el Registro Público) R. J. marzo de 2001, Pág. 184. Revista Juris Derecho Privado No. 3 de 2001, Pág. 42.