

**ERICK ELIAS GONZALEZ MONTENEGRO
APPEALS IN CASSATION IN AN ORDINARY
PROCEEDING AGAINST THE TESTATE
SUCCESSION OF HELMER ESPINOZA
MONTENEGRO (R.I.P.), ELIZABETH SOLIS
GONZALEZ AND HELMER RUBEN WILCOX.
JUSTICE WRITING DECISION: OYDÉN
ORTEGA DURÁN. (14) OF DECEMBER OF TWO
THOUSAND SEVENTEEN (2017).**

Court: Supreme Court of Panama

Division: Civil Division One

Justice writing decision: Oydén Ortega Durán

Date: 14 December 2017

Area of law: Civil Code

Cassation

Case No.: 113-14

[...]

In addition to the above, the Court holds that mere consent is insufficient for a Promise of Purchase and Sale Agreement to be formalized, but rather the formalization requirement established for this specific type of contract must be met, which is that it must be in writing, according to the provisions of Article 1221 of the Civil Code, which states the following in that regard: ‘The promise to sell or buy, when the parties have agreed to the subject of the sale, the price and the terms or conditions established at the time the contract is to be signed, entitles the person to whom the promise has been made to demand that the person who has made the promise comply with the promise, which must be set forth in writing in the case of real property or hereditary rights’ (emphasis added by the Court).

The Court notes that the Appellant on Cassation fully complied with the formalities described in the cited article, as shown by pages 64-67 of the case file related to the Contract in question. Contrary to the holding of the Ad quem Court, this does not require that the document be set forth in a public deed, as it is required for a purchase and sale contract for real property or hereditary rights, nor is it required that the document be recorded with the Public Registry, as is the case with an antichresis contract.”

[...]

**ERICK ELIAS GONZALEZ MONTENEGRO
RECURRE EN CASACIÓN DENTRO DEL
PROCESO ORDINARIO PROPUESTO
CONTRA LA SUCESIÓN TESTADA DE
HELMER ESPINOZA MONTENEGRO
(Q.E.P.D.), ELIZABETH SOLIS GONZALEZ Y
HELMER RUBEN WILCOX. PONENTE:
OYDÉN ORTEGA DURÁN. (14) DE
DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017).**

Tribunal: Corte Suprema de Justicia, Panamá

Sala: Primera de lo Civil

Ponente: Oydén Ortega Durán

Fecha: 14 de diciembre de 2017

Materia: Civil

Casación

Expediente: 113-14

VISTOS:

La sociedad civil FONSECA, BARRIOS & ASOCIADOS, en su condición de apoderada judicial del señor ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, interpuso Recurso de Casación contra la Resolución de treinta (30) de diciembre de dos mil trece (2013), proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, dentro del Proceso Ordinario de Mayor Cuantía interpuesto por el Recurrente contra ELIZABETH GONZÁLEZ SOLÍS, HELMER ABDIEL ESPINOZA GONZÁLEZ y RUBÉN WILCOX, herederos declarados de quien en vida se llamó HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.).

Antes de entrar a decidir el presente Recurso de Casación, daremos un breve repaso de los antecedentes que dieron lugar a la interposición de este medio impugnativo.

ANTECEDENTES DEL PROCESO

Mediante escrito de 17 de junio de 2011, el señor ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, por intermedio de apoderada judicial, interpuso Proceso Ordinario de Mayor Cuantía con Acción de Secuestro en contra de los herederos de la Sucesión Testada de HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.), representada por ELIZABETH GONZÁLEZ SOLÍS, HELMER ABDIEL ESPINOZA GONZÁLEZ y RUBÉN WILCOX, con la finalidad que previo los trámites de Ley, se declare que ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO suscribió con el señor HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.), el día 24 de mayo de 2003 un Contrato de Promesa de Compraventa sobre la Finca No. 53261, Documento 409843, Código de Ubicación

4105, de la Sección de Propiedad del Registro Público, por un precio de venta de Mil Ochocientos Balboas con 00/100 (B/.1,800.00) y que en consecuencia de esto, se obligue a sus herederos declarados ELIZABETH GONZÁLEZ SOLÍS, HELMER ABDIEL ESPINOZA GONZÁLEZ y al señor RUBÉN WILCOX, en su condición de legatario, a cumplir las condiciones del referido Contrato y se ordene a la Dirección General del Registro Público que inscriba el bien inmueble antes descrito, a nombre del demandante ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, por el precio de venta pactado.

Finalmente, señala el demandante que la cuantía del Proceso la fija en la suma de Ciento Cuarenta Mil Balboas con 00/100 (B/.140,000.00) y en caso de oposición, se condene en costas. (fs. 1-5)

Examinado lo anterior, el Juzgado Cuarto del Circuito de Chiriquí, Ramo Civil, mediante Auto No. 810 de ocho (8) de julio de dos mil once (2011), admitió la Demanda ordinaria propuesta y ordenó correrla en traslado a los demandados, por el término de diez (10) días, quienes se notificaron mediante comisión diligenciada por el Juzgado Primero Municipal del Distrito de Barú de la Provincia de Chiriquí, tal como consta de fojas 28 a 32 del expediente.

Al contestar oportunamente la presente Demanda, los demandados a través de su apoderada judicial, la firma forense CANDANEDO & CANDANEDO MONTENEGRO ABOGADOS, aceptaron como cierto el juicio de sucesión testamentaria de quien en vida se llamó HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.), por lo que solicitan se nieguen las declaraciones pedidas, las pruebas y el derecho invocado. (fs. 15-18)

Cumplidos los trámites procesales correspondientes, así como la fase de alegatos, el Juzgado Cuarto del Circuito de Chiriquí, Ramo Civil, mediante la Sentencia No. 23 de cinco (5) de julio de dos mil doce, declaró no probada la pretensión de la parte actora, por considerar que no presentó elementos probatorios que acreditaran la misma, así como condenó al demandante al pago de costas a favor de la demandada por la suma de Treinta y Cinco Mil Balboas con 00/100 (B/.35,000.00). (fs. 53-57)

Disconforme con la decisión anterior, anunció y sustentó oportunamente Recurso de Apelación con la presentación de pruebas en Segunda instancia, la Licenciada RENEYRA QUINTERO DE CUKIER, en representación del demandante ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, por lo que al surtirse la alzada, el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, mediante Sentencia Civil de treinta (30) de diciembre de dos mil trece (2013), confirmó la Sentencia de Primera instancia y a su vez, declaró la nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado entre HELMER ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.) y ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, cuyas firmas fueron reconocidas ante el Consejo Municipal del Distrito de Bugaba.

Es contra esta Resolución de Segunda instancia que la parte demandante formaliza Recurso de Casación en el fondo que conoce en esta ocasión la Sala y, en consecuencia, procede a analizar:

CONTENIDO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Al examinar dicho medio de impugnación, esta Sala de lo Civil mediante Resolución de veintiuno (21) de enero de dos mil quince (2015), ADMITIÓ la Causal única de fondo invocada (fs. 1,274- 1,275) e inmediatamente abrió el Proceso a la fase de alegatos de fondo, la cual fue aprovechada por los apoderados judiciales de ambas partes, tal como se aprecia en los escritos visibles de fojas 1,279 a 1,282 y de fojas 1,283 a 1,294 del expediente, respectivamente.

En ese sentido, se observa que el apoderado judicial del Recurrente invocó la Causal de Casación en el fondo en los siguientes términos: "Infracción de las normas sustantivas de derecho, por concepto de error de derecho en la apreciación de la prueba", lo cual a su juicio, ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la Resolución recurrida.

Se fundamenta esta Causal en un (1) Motivo, el que transcribimos para mayor ilustración:

"MOTIVO UNICO: El Tribunal Superior de Justicia del tercer Distrito Judicial, en la sentencia dictada el día 30 de diciembre del 2013, visible a fojas 1202-1210 del Tomo II del negocio, al momento de ponderar la prueba documental obrante a fojas 64-65 del Tomo I del negocio, la cual consiste en la Escritura No. 123 del 29 de agosto del 2011, por medio de la cual se protocoliza promesa de compraventa: la cual hace HELMER EMIGDIO ESPINOSA MONTENEGRO a favor de ERICK ELIAS GONZALEZ MONTENEGRO y HELMER ESPINOZA MONTENEGRO, se celebró el día 24 de mayo del 2003, un contrato privado de promesa de compraventa sobre la finca 53261, por la suma de B/.1,800.00, cuyo término de vencimiento se produciría al momento en que una hipoteca que pendía sobre ésta por el Banco Universal fuera liberada y/o al momento en que se produjera el óbito del vendedor y que dicho documento fue reconocido por los prenombrados en cuanto su firma, el día 26 de mayo de 2003, ante la Secretaría del Concejo Municipal del Distrito de Bugaba en funciones Notariales y dos testigos instrumentales, con lo cual se cumplieron las exigencias legales que para dicho fin impone la ley que regula las facultades de dicho funcionario de certificar y autenticar las firmas de los otorgantes de documentos privados por obligaciones hasta la suma de diez mil balboas, razón por la cual la prueba que se valoró erróneamente por el Tribunal a quem, tiene pleno valor probatorio porque reúne todos los requisitos legales que la figura de la promesa de compraventa exige, motivos por los cuales dicho yerro en ciernes a la valoración errada de esta prueba incidió en lo dispositivo del fallo censurado, porque sino se hubiera cometido el mismo, el Tribunal a quem hubiera tenido que declarar probada la demanda planteada por ERICK GONZALEZ MONTENEGRO, haciendo cumplir lo pactado entre los hermanos MONTENEGRO, siendo éste el vicio de injuricidad (sic) que presenta la resolución impugnada." (f. 1,265)

Las disposiciones legales presumiblemente infringidas, según el cargo de injuricidad contenido en el Motivo antes transcrito, son los artículos 781, 836, 858, 859 del Código Judicial, el artículo 1 de la Ley 62 de 18 de diciembre de 1958 y el artículo 1221 del Código Civil.

CRITERIO Y DECISIÓN DE LA SALA

Expuestos los elementos fundamentales del presente Recurso, procede la Sala a decidir la Causal de fondo invocada, que como ha quedado expuesto en párrafos precedentes, corresponde a la "Infracción de normas sustantivas de derecho en el concepto de error de derecho en cuanto a la apreciación de la prueba".

La Causal invocada se configura "cuando el elemento probatorio se examina, se toma en cuenta, se le analiza, pero no se le atribuye el valor, la eficacia probatoria, los efectos que conforme a la Ley le corresponde." (FÁBREGA, Jorge y GUERRA DE VILLALAZ, Aura E., "Casación y Revisión", Panamá: Sistemas Jurídicos, S. A., 2001, Pág. 111).

Partiendo de la premisa anterior, se puede apreciar que a través del único Motivo que sustenta la Causal descrita se colige que el Recurrente acusa al Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial de incurrir en un error de derecho en la apreciación de la prueba concerniente a la Escritura Pública No. 123 de 29 de agosto de 2011, que reposa a fojas 64-65 del Tomo I, en la cual se protocoliza el Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado entre HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO y ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO el día 24 de mayo de 2003, toda vez que le restó valor probatorio al no tomar en cuenta que ésta acreditaba que el vencimiento del referido Contrato Privado se produciría al momento en que la hipoteca gravada sobre la Finca No. 53261, fuera liberada por el Banco o al momento en que se produjera el fallecimiento del vendedor.

Asimismo, señala que el Fallo recurrido valoró erróneamente el documento público antes descrito, por cuanto no consideró que el mismo había sido reconocido por sus firmantes ante la Secretaría del Concejo Municipal del Distrito de Bugaba en funciones notariales y dos testigos instrumentales, con lo cual a juicio del

Recurrente, se cumplen las exigencias legales referente a las facultades que tiene el funcionario público de certificar y autenticar firmas de los otorgantes en documentos privados.

Según la Recurrente, la prueba documental señalada tiene pleno valor probatorio, porque reúne los requisitos legales que el Contrato de Promesa de Compraventa exige, por tanto, advierte que si el Tribunal Superior hubiese valorado correctamente la misma, hubiese llegado a la conclusión de revocar el Fallo de Primera, en el sentido de declarar probada la pretensión del señor ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO, obligando a los herederos testamentarios del difunto HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.), a cumplir con lo pactado por éste en el Contrato respectivo.

Finalmente, concluye el Recurrente en que esa errónea apreciación de la prueba descrita condujo al Tribunal Ad quem a infringir por omisión el artículo 781 del Código Judicial que guarda relación con el Principio de la sana crítica, el artículo 836 del Código Judicial que establece las garantías probatorias que la ley procesal otorga a los documentos públicos, el artículo 858 del Código Judicial que consagra que el contenido del documento privado tiene el mismo valor que el público, para quienes lo han suscrito y sus causahabientes, entre otros, el artículo 859 del Código Judicial que se refiere a la fecha a partir de la cual un documento privado puede contarse respecto de terceros, el artículo 1 de la Ley 62 de 18 de diciembre de 1958, que faculta a los Secretarios de los Concejos Municipales para certificar o autenticar las firmas de los otorgantes de documentos privados, en funciones notariales y el artículo 1221 del Código Civil que establece entre otras cosas, que cuando se trate de promesa de vender o comprar bienes inmuebles dicho contrato debe constar por escrito.

Ahora bien, con la finalidad de comprobar si en efecto se ha producido la supuesta violación de las normas que se acusan infringidas, así como la errónea estimación probatoria por parte del Tribunal Ad quem, que permita sustentar con suficiente validez la existencia de un error de derecho en la apreciación de la prueba, la Sala considera necesario conocer cuál fue el ejercicio valorativo realizado en la Sentencia de Segunda instancia respecto del medio denunciado, para lo cual transcribimos, a renglón seguido, lo que expresó:

"...

Revisado el Contrato identificado como Promesa de Compraventa de la Finca 53261, documento 43, código de ubicación 4105, que se incorporó en esta instancia y que rola a folios 64-65, permite advertir que como se trata de una Promesa de Compraventa, es requisito que conste por escrito y, dado que sus signatarios, el hoy difunto Helmer Espinoza Montenegro y Erick Elías González, reconocieron como suyas las firmas estampadas en el original, debe otorgarse validez a esa firma, porque se trata sólo del reconocimiento de ésta.

Con relación al contenido del contrato que denominaron las partes Promesa de Compraventa, manifestamos que el artículo 1221 del Código Civil que rige la Promesa de Compra y Venta, exige el cumplimiento de algunos requisitos, tales como, conformidad en la cosa, precio y la fecha para celebrar el contrato prometido.-

La lectura del contrato que nos ocupa, permite advertir que adolece de un requisito que es de la esencia en esta clase de negocios, cual es la fecha para celebrar el contrato prometido, ello se infiere del artículo ya citado que en la parte que nos interesa dice:

"La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, o en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa... (El resaltado y en negrilla es del Tribunal.)

Si bien arguye la actora, que en la Promesa de Compraventa se señaló la fecha para realizar el contrato futuro, es decir, cuando se cancelara la hipoteca y (sic)

liberarse de (sic) la finca, vemos que no es así, porque las cláusulas segunda y quinta hablan del plazo para la entrega de remanente del precio no del contrato de Compraventa.-

...

Entonces, planteada así la situación, todo indica que no estamos en presencia de una Promesa de Compraventa de manera que mal pueda exigirse su cumplimiento; más aún, dicho contrato por disponerlo los artículos 1141.2 y 1143 del Código Civil, debe ser declarado nulo.-

Por otra parte, si hacemos abstracción de lo anterior y consideramos que el contrato que analizamos es una compraventa a plazo, tampoco tiene el requisito que exige nuestro ordenamiento jurídico, por cuanto que, se hizo por documento privado, con firmas autenticadas ante quien hace las veces de Notario, a saber, la Secretaría del Concejo Municipal del Distrito de Bugaba.-

Al respecto, el artículo 1131 del Código Civil, señala que la compraventa de inmuebles debe consignarse en Instrumento Público.-

Como corolario de todo lo anterior, se suma el hecho de que, la compraventa mayor de B/.250.00 no podía celebrarse ante la Secretaría del Concejo

...

Finalmente, llama la atención del despacho, que no se aporta el original del documento titulado Promesa de Compraventa, suscrita (sic) entre Helmer E. Montenegro (q.e.p.d.) y el actor, a fin de que sus causahabientes pudieran tacharlo de ser el caso, pues se trata de un documento privado que se solicitó elevar a Escritura Pública por parte del demandante, transcurridos 8 años de la firma, luego de la muerte del promitente vendedor y no se advirtió haber ocurrido la pérdida del original.-

..." (fs. 1,206-1,209)

Como se desprende del análisis de la Sentencia impugnada, el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, en efecto, apreció la prueba documental visible de fojas 64 a 65 del expediente, consistente en la Escritura Pública que contiene el Contrato de Promesa de Compraventa que suscribieron los señores ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO y HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.), el día 24 de mayo de 2003, sobre la Finca53261, Documento 409843, Código de ubicación 4105, de cuyo ejercicio valorativo consideró que a pesar que las firmas estampadas en el referido Contrato tenían validez por haber sido reconocidas por sus suscriptores, no era posible acceder a las pretensiones del demandante, en el sentido de exigir de los demandados el cumplimiento del mismo, porque el supuesto Contrato de Promesa de Compraventa adolece de unos de los requisitos esenciales para su validez, consagrado en el artículo 1221 del Código Civil, cual es la fecha para celebrar el Contrato prometido.

En ese sentido, estimó el Tribunal Ad quem que contrario a lo afirmado por el Actor, en el denominado Contrato de Promesa de Compraventa no se estipulaba una fecha cierta para realizar el Contrato futuro, pues, de las cláusulas segunda y quinta del Contrato, se hace referencia a un plazo para la entrega de remanente del precio y no del Contrato de Compraventa definitivo.

Es con base en lo anterior, que el Juzgador de la Segunda instancia confirmó la Sentencia primaria, al considerar que no estamos en presencia de una Promesa de Compraventa, declarando a su vez, la nulidad del Contrato respectivo, por concurrir el supuesto establecido en el numeral 2, del artículo 1141, en concordancia con el artículo 1143, ambos del Código Civil.

Por su parte, el Recurrente cuestionó esta decisión señalando que el Tribunal Superior realizó una errada ponderación del referido documento, porque afirma que a pesar de haber sido reconocido por sus suscriptores en cuanto a su firma, adquiriendo fuerza probatoria al tenor de lo dispuesto en el artículo 858 del

Código Judicial, le restó valor probatorio al mismo, a sabiendas que no solo se cumplía con todos los requisitos legales que impone la Ley para la figura del Contrato Privado de Promesa de Compraventa, como es el momento en que se produciría el término de su vencimiento, sino que además dicho documento fue certificado y autenticado por un servidor público con funciones de Notario, por lo que a su juicio, ese vicio probatorio en el que incurrió el Tribunal Ad quem incidió sustancialmente en lo dispositivo del fallo censurado, porque confirmó la decisión primaria de declarar no probada la pretensión del demandante, respecto a exigir el cumplimiento del respectivo Contrato.

Al contrastar el cargo previamente expuesto con los argumentos vertidos por el Tribunal Superior en la Sentencia de Segunda instancia, la Sala estima que si le asiste la razón al Recurrente, puesto que luego de la lectura del Contrato de Promesa de Compraventa se advierte que en su Cláusula quinta y sexta, las partes suscriptoras establecieron la condición que les permitirá determinar la fecha de celebración del contrato definitivo, es decir del Contrato de Compraventa. Si bien es cierto, no señala una fecha cierta, se establece de manera clara el tiempo en el cual el mismo se llevará a cabo al señalar lo que se transcribe a continuación:

"QUINTO: Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que la finca descrita en la cláusula primera de este contrato, se encuentra hipotecada con el Banco Universal, y una (sic) cancelada la hipoteca y liberada LA FINCA, se traspasará al PROMITENTE COMPRADOR que así lo acepta.

SEXTO: Declara EL PROMITENTE COMPRADOR que conoce y acepta que la finca descrita en la cláusula primera de este contrato, se encuentra hipotecada con el Banco Universal y que una vez liberada le será traspasada a su nombre y así lo acepta."

De las Cláusulas transcritas se infiere que el Contrato de Promesa de Compraventa establece la condición que deberá cumplirse para que se realice el contrato definitivo, la cual se llevará a cabo una vez se libere la hipoteca que pesa sobre la Finca objeto del Contrato a favor del Banco Universal..

Como señala el doctor Dulio Arroyo, el plazo "consiste en un acontecimiento futuro, pero cierto, del cual depende la exigibilidad (suspensivo) o la extinción (resolutivo) de un derecho..."; mientras que la condición "constituye un acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento (suspensiva) o extinción (resolutiva) de un derecho". (ARROYO, Dulio, "Contratos Civiles", Tomo I, 1997, Mizrachi & Pujol, pág. 63 y 66).

En ese sentido, la Sala debe señalar que tanto el plazo como la condición deben ser determinados, como señala el doctor Arroyo, tesis que comparte la Sala, pues como bien señaláramos anteriormente, el artículo 1221 del Código Civil no se limita a exigir que las partes estipulen el plazo o la condición, sino que requiere que dicha condición fije la época para la celebración del Contrato prometido, ya que en caso contrario se estaría frente a una condición indeterminada, aspecto que no es el ocurre en el presente negocio. Por ello, de las cláusulas transcritas se infiere la fecha a partir de la cual se ha de celebrar el contrato definitivo, cumpliéndose así con los requisitos de esencia del contrato, contrario a lo que señala el Casacionista.

Aunado a lo anterior, debe la Sala indicar que el mero consentimiento no basta para que el Contrato de Promesa de Compraventa se perfeccione, sino que debe cumplir con la solemnidad establecida para este tipo específico de contrato, siendo este que el mismo conste por escrito, según lo dispuesto en el Artículo 1221 del Código Civil, cuando al respecto señala lo que se cita a continuación "La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa, que deberá constar por escrito cuando se trate de bienes inmuebles o derechos hereditarios" (destaca la Sala).

Así observa la Sala, que el Casacionista dio fiel cumplimiento a la solemnidad descrita en el artículo citado, puesto que consta de foja 64-67 del expediente el referido Contrato. El mismo contrario a lo que señaló el Tribunal Ad quem no requiere que se eleve a escritura pública, como sí se exige al contrato de compraventa

de bienes inmuebles o derechos hereditarios, ni que se inscriba en el Registro Público como se le exige al contrato de anticresis.

Por ello, contrario a lo expuesto en la Sentencia recurrida el Contrato de Promesa de Compraventa fijó la condición que permite establecer la fecha de celebración del Contrato Definitivo, al exponer en su Cláusula quinta y sexta que este se efectuará una vez se libere la Finca N° 53261, Documento 409843, Código de ubicación 4105 de la hipoteca que pesa sobre ella y que mantiene con el Banco Universal. Luego, dicho Contrato cuenta con la formalidad exigida por la Ley sustantiva para este tipo especial de contratación, la cual es constar por escrito.

Así las cosas, esta Superioridad puede concluir que le asiste la razón al Recurrente en cuanto al cargo de injuridicidad atribuido a la Resolución impugnada y que lo anteriormente expuesto demuestra de manera indubitable que el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial no valoró correctamente la prueba documental que reposa de fojas 64-65 del expediente, inobservando las reglas de la sana crítica y excluyendo toda solemnidad, circunstancias que nos inducen a considerar que la decisión adoptada en la Sentencia de Segunda instancia no fue dictada conforme a derecho y por tanto, vulneró los artículos 781, 836, 858, 859 del Código Judicial, el artículo 1 de la Ley 62 de 18 de diciembre de 1958, así como también el artículo 1221 del Código de Civil, invocados dentro de la presente Causal probatoria, por lo que esta Sala convertida en Tribunal de instancia procede a dictar la Sentencia de reemplazo, la cual consistirá en conminar a la parte demandada a dar cumplimiento al Contrato de Compraventa al cual se había comprometido y de todos los hechos necesarios conducentes a la celebración del Contrato definitivo.

En mérito de lo anterior, LA CORTE SUPREMA, SALA PRIMERA DE LO CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, CASA la Sentencia de treinta (30) de diciembre de dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, dentro del Proceso Ordinario de Mayor Cuantía que el recurrente ERICK ELÍAS GONZÁLEZ MONTENEGRO interpuso contra ELIZABETH GONZALEZ SOLÍS, HELMER ABDIEL ESPINOZA GONZÁLEZ y RUBEN WILCOX, herederos declarados de quien en vida se llamó HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.); en consecuencia, actuando en calidad de Tribunal de instancia REVOCA la Sentencia No. 23 de cinco (5) de julio de dos mil doce (2012) dictada por el Juzgado Cuarto del Circuito de Chiriquí, Ramo Civil y en su lugar, DECLARA PROBADA la pretensión del demandante ERICK ELIAS GONZALEZ MONTENEGRO únicamente en cuanto a que ORDENA a la parte demandada ELIZABETH GONZALEZ SOLÍS, HELMER ABDIEL ESPINOZA GONZÁLEZ y RUBEN WILCOX, herederos declarados de quien en vida se llamó HELMER EMIGDIO ESPINOZA MONTENEGRO (Q.E.P.D.) a dar cumplimiento al Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble y de todos los actos necesarios para la celebración del Contrato de Compraventa de la Finca No. 53261, Documento 409843, Código de ubicación 4105a la que se había comprometido.

Las costas de ambas instancias a cargo de la parte demandada, respecto a la pretensión reconocida, se fijan en la suma de QUINIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/. 500.00).

Liquidense por Secretaria los gastos del Proceso que se hayan generado.

Notifiquese Y DEVUÉLVASE,

OYDÉN ORTEGA DURÁN

ANGELA RUSSO DE CEDEÑO -- HERNÁN A. DE LEÓN BATISTA

SONIA F. DE CASTROVERDE (Secretaria)

dtSearch 6.07 (6205)