

**LAS OLAS, S.A. APPEALS IN CASSATION IN AN ORDINARY PROCEEDING AGAINST JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA AND JILMA LARA DE CONTRERAS (AWARDED BY ARTICLE 107 C.J.) JUSTICE WRITING DECISION: OYDÉN ORTEGA DURÁN. PANAMA, THE ELEVENTH (11<sup>TH</sup>) OF FEBRUARY OF TWO THOUSAND FOURTEEN (2017).**

**Court:** Supreme Court of Panama

**Division:** Civil Division One

**Justice writing decision:** Oydén Ortega Durán

**Date:** Tuesday, 11 February 2014

**Area of law:** Civil Code

Cassation

**Case No.:** 137-11

[...]

The same question may be asked regarding the *Ad quem* holding with respect to the extreme liberality allowed by the Ruling to the extent that, since the Promise in question was not recorded in the Public Registry, according to the authority conferred by the last paragraph of Article 1221 of the Civil Code, therefore, *JOSÉ I* had full freedom to convey the real property in question and disregard the commitment he had undertaken.

In that regard, the Court would like to clarify that it does not share this opinion since, in principle, *when the agreement relates to the promise to sell or buy real property, the only requirement is that the agreement must be in writing*. However, since the last paragraph of that legal provision states that “*the promise to sell real property, set forth in a public deed recorded with the Property Registry, constitutes a limitation on ownership under which the promising party may not convey the real property until the recording is canceled, nor may the property be encumbered without the consent of the promissory buyer,*” in reality what the Law is granting to the Promissory Buyer is the right to restrict the sale or encumbrance of the real property that is the subject of the commitment, *which does not release the Promissory Seller from the duty to comply with the obligation acquired and to respect the agreed Promise, nor does it extinguish the right of the Promissory Buyer to demand compliance*.

And since the authority granted by Article 1221 of the Civil Code is granted to the Promissory Buyer and is exclusive with respect to the Promissory Seller, *given the principle of good faith that must govern the signature of any contract, the obligation to record the document with the Property Registry is optional.* However, this does not signify that if the Promise has not been so formalized the Law does not protect a good faith Promissory Buyer who failed to demand such a restriction due to his good faith trust in the Promissory Seller.

In summary, the Court holds that the Promise of Purchase and Sale Agreement is not included among those documents for which Article 1131 of the Civil Code requires a Public Deed.

In this case, it is the duty of this Court to point out the indispensable requirement established by Law, which is that the general rule in the signature of any Contract is that the parties must comply with their reciprocally acquired commitments and if it is understood that this should be the common or general rule, the Courts should not interpret and apply the laws in favor of those who have not acted in “good faith”, since even though Article 1221 of the Civil Code grants Promissory Buyers this “preventive authority” to demand that the Promise be notarized and recorded in the Public Registry, it is not valid to hold that the fact that such restrictive authority was not used against the party who promised to sell the property, would validly signify that the rights acquired by the Promissory Buyer are not guaranteed since the Promissory Seller has not honored his obligation as clearly set forth in a Contract of this type.

Therefore, the Court holds that the principle set forth in Article 1106 of the Civil Code should be taken into account in resolving this dispute, since it allows the parties to “*establish the pacts, clauses and conditions to which they wish to agree, if they are not contrary to the Law, good morals, or public order.*”

On the matter, this Court finds that if the respondent *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* preferred to sell lot No. 77500 indicated above to Ms. *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, instead of transferring it to the company *LAS OLAS S.A.* with which he had a written commitment contained in a pre-contract, even if it was because the price offered by the current owner was better than what was agreed with that company, the Court cannot validate an act of this nature which violates the laws and morality, under the terms provided in article 1126 of the Civil Code and in the absence of a legal cause existing in the aforementioned real estate transfer, and must decide thusly.

The foregoing finds support, among other legal elements, in an important case-law precedent pronounced by the Supreme Court of Spain, contained in the Judgment of 5 October 1961, in which the court held:

“Thus configured, there is no doubt that the pre-contract or promise of a contract creates obligations for the contracting parties, that of developing or supplementing the bases established in the pre-contract, carrying out the precise activity for it; and breach of such an obligation may be sanctioned by the Judge if so required ... and whenever the pre-contract establishes the fundamental bases of the future, primary or promised contract, which are, for example, the promise of purchase and sale, the basis and determined or determinable price, even if other contractual details have not been specified.” (emphasis added). (See CIVIL RULINGS OF THE SUPREME COURT, Years 1961-1966); page 687, Compiled by MANUEL RODRÍGUEZ NAVARRO, Aguilar S.A. EDICIONES, Juan Bravo 38, Madrid, Spain, 1967.

Therefore, in the opinion of this Court, it is mandatory to cancel the purchase and sale contract for Lot No. 77500 mentioned above, which was signed between *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* and *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, as well as any consequences reflected in the Public Registry, primarily because these acts were based on an illegal cause, opposed to the laws and morality; a decision made to strengthen *the legal principle of autonomy of will* contained in Article 1106 of the Civil Code, *which does not allow the validation of*

*actions that violate the pertinent legal standards, by virtue of being against the Law, morals and good practices, as also specified in article 1126 of the Civil Code and also observing the strict legal consequences that this law imposes, for having executed this Purchase and Sale ignoring an earlier Promise of purchase and sale signed between JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS and the company LAS OLAS S.A., whose direct consequence has as a legal sanction the “cancellation of any legal effects” between the parties who signed it.*

For this Court, failure to do so would imply issuing a ruling against the Law, since it would allow it to validate an action that is contrary to the Law and outside the principle of good faith, which must govern the contracting parties at all times, with a legal pronouncement, since, as the aforementioned Court of Spain stated in its Ruling of 22 March 1963, ‘the Courts must issue timely rulings when the agreements and clauses that make up the content of the contract are manifestly and notoriously immoral or illegal, because the opposite would mean that the rulings of the Courts, through the silence of the parties, could support disreputable or criminal acts, an inadmissible legal-ethical absurdity.’ (Op. Cit. Page 503).

[...]



**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 ARTICULO 107 C.J.)  
PONENTE: OYDÉN ORTEGA DURÁN  
PANAMÁ, ONCE (11) DE FEBRERO DE DOS  
MIL CATORCE (2014)**

**Tribunal:** Corte Suprema de Justicia, Panamá

**Sala:** Primera de lo Civil

**Ponente:** Oydén Ortega Durán

**Fecha:** martes, 11 de febrero de 2014

**Materia:** Civil

Casación

**Expediente:** 137-11

VISTOS:

Con el propósito de emitir la respectiva decisión de fondo que corresponde, dentro delProceso ordinario promovido por *LAS OLAS, S.A.* contra *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA* y *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, la Sala procede a analizar el Recurso de Casación propuesto por la firma forense *MORGAN & MORGAN*, en representación de la parte demandante, quien recurre en este nivel promoviendo un *Recurso de Casación en el Fondo "contra la Sentencia proferida por el Primer (sic) Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial de Panamá, calendada veinte (20) de enero de 2011, por medio de la cual se confirmó Sentencia Número 59 del 8 de septiembre del 2010, proferida por el Juzgado Primero del Circuito Civil de Chiriquí."*

#### ANTECEDENTES

Por intermedio de la firma *MORGAN & MORGAN*, la sociedad *LAS OLAS, S.A.*, representada por *JULIO ANTONIO ARAÚZ ANGUIZOLA*, promovió Proceso Ordinario Declarativo de mayor cuantía contra *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA* y *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, utilizando como fundamento de su pretensión los artículos 1762 y 1782 del Código Civil, para lo cual requirió la formulación de las siguientes Declaraciones:

**"PRIMERA:** Que los señores *JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA* y *JULIO ANTONIO ARAUZ ANGUIZOLA* suscribieron contrato de compraventa de derechos posesorios con la sociedad *LAS OLAS, S.A.* sobre todos los derechos posesorios que los primeros tenían sobre dos globos de terreno, los cuales suman



ciento un hectáreas, ubicados en Boca de hacha, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje.

SEGUNDA: Que la Dirección Nacional de Reforma Agraria, mediante Resolución No.D.N. 4-0989 de 14 de mayo de 2008, dispuso "adjudicar definitivamente a título oneroso a JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA, de generales expresadas, una parcela de terreno Baldía, ubicado en el Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje, Provincia de Chiriquí, con una superficie de OCHENTA Y OCHO HECTÁREAS MAS OCHO MIL METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (88 Has +8004.80), comprendida dentro de los siguientes linderos generales, que corresponde al Plano No. 401-0418766 del 3 de febrero del 2006, aprobado por la Dirección Nacional de Reforma Agraria" recayendo- de esta suerte- la referida adjudicación, sobre las parcelas de terreno identificadas en la declaración anterior.

TERCERA: Que a pesar del contrato suscrito identificado en la declaración primera, el señor JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA, previa adjudicación a su favor de las referidas parcelas de terreno por parte de la Dirección de Reforma Agraria, vendió la finca No.77500, inscrita a Documento 1351092, resultante de la inscripción indicada en el hecho anterior a la señora JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS.

CUARTA: Que en consecuencia y con arreglo a la normativa legal, es nulo, de nulidad absoluta, la Escritura Pública inscrita el día 2 de junio de 2008, mediante la cual el señor JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA, previa adjudicación a su favor de las referidas parcelas de terreno por parte de la Dirección de Reforma Agraria, vendió la finca No.77500, inscrita a Documento 1351092, a la señora JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS.

QUINTA: Que quienes se opongan a ésta pretensión sean condenados al pago de costa y gastos."

Surtidos los trámites correspondientes, el Juzgado Primero de Circuito de Chiriquí resolvió la controversia, mediante Sentencia No.59 de 8 de septiembre de 2010 denegando las declaraciones pretendidas por la sociedad *LAS OLAS, S.A.*, representada legalmente por el señor *JULIO ARAÚZ ANGUIZOLA*.

La firma *MORGAN & MORGAN* interpuso recurso de apelación contra dicha Sentencia, el cual fue resuelto por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, en los siguientes términos:

"En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, en Pleno, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, CONFIRMA la Sentencia No.59 de 8 de septiembre de 2010, dictada por el Juzgado Primero del Circuito de Chiriquí, Ramo Civil dentro del proceso ordinario propuesto por *LAS OLAS, S.A. en contra de JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA y JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS.*"(f.s.354-362).

#### EL RECURSO DE CASACIÓN

La representación judicial de la parte demandante interpuso Recurso de Casación en el Fondo, del cual la Sala reproduce los siguientes elementos esenciales:

#### *PRIMERA CAUSAL DE FONDO:*

*"Infracción de normas sustantivas de derecho, en concepto de ERROR DE HECHO SOBRE LA EXISTENCIA DE LA PRUEBA, que influyó de modo sustancial en lo dispositivo de la sentencia recurrida."*

#### MOTIVO ÚNICO:



*"La sentencia recurrida para absolver a las demandadas, pasó por alto que en el expediente reposan una serie de testimonios y reconocimientos de firmas (fojas 84-90,266,267,268), donde se acredita la existencia del vínculo obligacional asumido por JOSE ESTEBAN CONTRERAS, para con la demandante y que imponían a aquel, el deber de traspasar el globo de terreno en disputa a LAS OLAS, S.A., por lo que, al no tomar en cuenta las declaraciones que demostraban la existencia de dicho vínculo obligacional asumido por JOSE ESTEBAN CONTRERAS, para con la demandante y que imponían a aquel, el deber de traspasar el globo de terreno en disputa a LAS OLAS, S.A., la sentencia atacada infringió la regla legal que establece que sirven como pruebas la declaración de testigos."*

En sustentación del Único Motivo propuesto, la firma casacionista estimó como violados los artículos 780 del Código Judicial y 1109 del Código Judicial; señalando respecto de tales disposiciones que la Sentencia del Ad quem incurrió en violación de ambas normas en forma directa por omisión, *"ya que al no apreciar según las normas legales, las pruebas testimoniales que constan en el cuaderno de pruebas de la parte demandante, que demuestran la existencia de la relación contractual entre las partes, se ha relevado a la parte demandada de sus obligaciones contractuales,"* incurriéndose en la infracción de normas sustantivas al desconocer importantes testimonios mediante los cuales *"se acreditó la existencia de la obligación suscrita entre las partes, conforme a la buena fe, al uso y la ley, revelando sin lugar la dudas, el principio consensualista, que se perfeccionó por el consentimiento de las partes."*

#### SEGUNDA CAUSAL DE FONDO:

#### INFRACCIÓN DE NORMAS SUSTANTIVAS DE DERECHO, EN CONCEPTO DE VIOLACIÓN DIRECTA.

La causal en referencia fue sustentada con los siguientes Motivos:

**PRIMERO:** Con desconocimiento e infracción del principio sustantivo conforme al cual la intención evidente de los contratantes debe prevalecer, la sentencia impugnada opta por desconocer-siendo que ello no puede ser así- la fuerza vinculante del contrato celebrado entre *JOSE ESTEBAN CONTRERAS* y la Sociedad *LAS OLAS, S.A.*, del cual surge con claridad la intención y obligación del señor *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS*, de comprometerse a finiquitar el trámite de titulación en la Reforma Agraria del globo de terreno de Derechos Posesorios ubicado en Boca de Hacha, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje y posteriormente a firmar todos los documentos, minutas y Escrituras que fuesen necesarios para concretar el contrato de Promesa de Compra venta celebrado.

**SEGUNDO:** Con infracción del precepto legal sustantivo conforme al cual los contratos se ejecutarán de buena fe, atendiéndose más que a la rigidez de la letra, a la verdadera intención de los contratos, la sentencia impugnada determinó que el señor *JOSE ESTEBAN CONTRERAS*, no obstante haber suscrito el contrato con *LAS OLAS, S.A.*, no tenía limitación alguna para traspasarlo a terceros, siendo que ello no puede ser así, pues con ello se desconoce -además- la fuerza vinculante de la Promesa de Compraventa, según lo consagra nuestro ordenamiento jurídico."

En sustentación de estos Motivos, la censura estimó que la Sentencia proferida por el Ad quem, infringió los artículos 974, 976, 1107,1132,1221 y 1762 del Código Civil y el artículo 214 del Código de Comercio; todas las cuales se estiman violadas en forma directa por omisión.

Con relación al artículo 974 del Código Civil, la censura estimó que la violación en tal sentido ocurrió, *"toda vez que a pesar de que del Contrato suscrito entre JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS y LAS OLAS, S.A., surge a las claras la obligación del primero de honrar el mismo, el Tribunal Superior estimó, muy a pesar de todo ello, que el demandado no tiene obligación alguna frente a las pretensiones de la demandante, basados -de forma*



*solitaria - en el erróneo criterio de que según el referido contrato, surge una obligación personal, que no de carácter real, con lo cual se desconoce la fuerza vinculante que la ley le atribuye a los contratos."*

Respecto a la violación incurrida en cuanto al artículo 976 del Código Civil, la casacionista es del criterio que la infracción a la misma surge porque el Ad quem estimó que *"a pesar de la celebración de un contrato de promesa de compraventa entre LAS PARTES, el mismo no constituía una limitación de dominio que pudiera impedir el traspaso del referido bien inmueble a terceras personas."*

Por otro lado, en el cuestionamiento que se formula en el Recurso de Casación en relación con la infracción incurrida respecto del artículo 1107 del Código Civil, la firma Recurrente considera que la infracción legal se produce *" toda vez que el Primer Tribunal Superior de Justicia (sic) ---se refiere al Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial) --- " al momento de expedirse la Sentencia de fecha 20 de enero de 2011 dictada por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial de Panamá, por medio de la cual se confirma la Sentencia No.9 de fecha 8 de septiembre de 2010, proferida por el Juzgado Primero del Primer Circuito Judicial de Panamá, Ramo Civil, (se refiere al Juzgado Primero de Circuito Civil de Chiriquí), "estimó que no obstante JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA haber suscrito el contrato con LAS OLAS, S.A. y, por tanto, evidenciarse las obligaciones por aquel asumidas, no existía obligación del demandado de honrar el referido contrato, con lo cual se ha pasado por alto el precepto legal sustantivo conforme al cual, la validez y cumplimiento de los contratos, no puede quedar al arbitrio de una de ellas."*

Al hacer referencia a la infracción cometida en la Sentencia del Ad quem, la firma casacionista estimó que la misma se produjo, *"toda vez que la misma opta por desconocer la fuerza vinculante del contrato celebrado entre JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS y la Sociedad LAS OLAS, S.A., del cual surge con claridad la intención y obligación del señor JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS, de comprometerse a finiquitar el trámite de titulación en la Reforma Agraria del globo de terreno de Derechos Posesorios ubicado en Boca de Hacha, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje y posteriormente a firmar todos los documentos, minutas y Escrituras que fuesen necesarios para concretar el contrato de Promesa de Compra y venta celebrado."*

En lo referente al concepto de la infracción del artículo 1132 del Código Civil, la censura estimó que la Sentencia infringió dicha norma *forma directa por omisión, "toda vez que la misma opta por desconocer la fuerza vinculante del contrato celebrado entre JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS y la sociedad LAS OLAS, S.A., del cual surge con claridad la intención y obligación del señor JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS, de comprometerse a finiquitar el trámite de titulación en la Reforma Agraria del globo de terreno de Derechos Posesorios ubicado en Boca de Hacha, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje y posteriormente a firmar todos los documentos, minutas y Escrituras que fuesen necesarios para concretar el contrato de Compraventa celebrado."*

Y en cuanto a la infracción alegada respecto a la norma contenida en el artículo 1221 del Código Civil, se estimó que la Sentencia impugnada consideró que *"no existía obligación del demandado de honrar el referido contrato, con lo cual - tratándose de promesa de compraventa- la promesa de vender dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa para reclamar al promitente vendedor el cumplimiento de la misma."*

Finalmente y en relación con la censura endilgada a la decisión del Tribunal Ad quem respecto al artículo 1762 del Código Civil, la firma casacionista consideró que la Sentencia debió *"proceder con la nulidad del título y consecuentemente la cancelación de la inscripción realizada en contradicción a la realidad jurídica, toda vez que los derechos posesorios de los cuales surgió la adjudicación por parte de la Dirección Nacional de Reforma Agraria y su posterior venta a la Señora JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS, habían sido prometidos en venta de la sociedad LAS OLAS, S.A."*

#### CRITERIO DE LA SALA

Corresponde a esta Colegiatura determinar la procedencia del Recurso de Casación, teniendo en consideración las dos (2) causales de fondo invocadas, o sea, *"Error de hecho sobre la existencia de la prueba y Violación directa,"* a lo cual se procede previas las siguientes consideraciones.



A tales efectos, la Sala se avoca a confirmar si existen los suficientes elementos de convicción, que permitan sustentar los Motivos invocados en ambos conceptos de la causal de fondo, para decidir entonces si prosperan los cargos de injuricidad conforme han sido alegados, respecto a que al pronunciar la Sentencia impugnada el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, infringió las disposiciones legales estimadas como violadas por el Ad quem.

Como quiera que, en primer lugar, el cuestionamiento de la firma casacionista, gira en torno a que la Sentencia emitida por el referido Tribunal Superior el día 20 de enero de 2011 incurrió en "*Error de hecho sobre la existencia de la prueba,*" esta Colegiatura se avoca a determinar, la certeza y procedencia de la afirmación esbozada en los Motivos que sustentan dicha Causal.

En el Recurso bajo estudio se afirma, que al desconocer el Ad quem una serie de testimonios y reconocimientos de firmas que acreditan la existencia del compromiso asumido por el demandado *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* y que le imponía la obligación de traspasar el globo de terreno en disputa a la sociedad *LAS OLAS, S.A.*, consistiendo el cargo concreto en que al no tomar en cuenta dichas declaraciones, la censura estimó que la Sentencia atacada infringió la regla legal que establece, que sirven como prueba la declaración de testigos y que son aptos para demostrar como lo determina el artículo 1109 del Código Civil, que "*los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y que desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también de todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley.*"

La Sala es del criterio, que no le asiste razón a la firma casacionista, en lo relativo a la infracción que se le atribuye al Ad quem respecto a la violación del referido principio obligacional, dado que la comprobación de la celebración de un contrato y su consecuente generación de obligaciones para quienes lo suscriben, no puede probarse con declaraciones de testigos, menos aún si consta en los autos el Contrato celebrado entre las partes litigantes.

En otras palabras, la Sala considera, que existiendo un documento que refleja la celebración de un Contrato formal suscrito entre las respectivas partes, *las declaraciones de testigos vertidas para comprobar su existencia, resultan irrelevantes y contrarias a lo dispuesto en el artículo 844 del Código Judicial que les desconoce tal valor,* puesto que los testimonios no son el medio adecuado para demostrar la existencia de una relación jurídica inserta en un contrato.

Por tal razón, es deber de esta Colegiatura desechar los cargos endilgados al Tribunal Ad quem, tal como han sido invocados en la causal de Error de hecho sobre la existencia de la prueba, por ser inconducentes y así debe resolverse.

En consideración a los antecedentes que constan en el dossier, corresponde a la Sala analizar el otro concepto de la Causal de fondo invocado por la firma Recurrente, como de "*Infracción de normas sustantivas de derecho, en concepto de VIOLACIÓN DIRECTA.*"

Para abordar el estudio y procedencia de dicha Causal, estima esta Colegiatura, que el principal elemento en conflicto y cuya interpretación jurídica debe definirse en esta oportunidad, *consiste en determinar la existencia o no de la obligación del demandado en cumplir el compromiso adquirido al firmar el documento visible de fojas 52 a 53 del dossier,* el cual la Sala se permite transcribir a continuación:

#### "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA"

Por medio del presente documento, hacemos constar que entre los suscritos, por una parte: *JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA (USUAL) JOSE ESTEBAN VEGA*, varón, panameño, mayor de edad, casado, cedula 4-131-1801 actuando en mi propio nombre y representación y *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, mujer, panameña, mayor de edad, casada, cedulada 4-63-334, actuando en mi propio nombre y representación, en lo sucesivo *LOS PROMITENTES VENDEDORES*, y por la otra: *JULIO ANTONIO ARAÚZ ANGUIZOLA*, varón,

panameño, mayor de edad, cedulao 4-104-1459, actuando en nombre y representación de la sociedad anónima denominada *LAS OLAS, S.A.*, la cual se encuentra inscrita en la *FICHA 19716, ROLLO 931, IMAGEN 240*, Sección de Micropelícula del Registro Público, en mi condición de Vicepresidente y Representante Legal en ausencia del titular, en lo sucesivo *LA PROMITENTE COMPRADORA*, denominándose a ambos en conjunto como *LAS PARTES*, hemos celebrado el siguiente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se registrará en un todo por las siguientes cláusulas y condiciones:

*PRIMERA:* Declaramos *LOS PROMITENTES VENDEDORES* que solicitamos a la Reforma Agraria la adjudicación de la propiedad de dos globos de terreno los cuales suman ciento un hectáreas (101h.) entre los dos, ubicados en Boca de Hacha, Corregimiento de Guarumal, Distrito de Alanje.

*SEGUNDA:* Declaramos *LOS PROMITENTES VENDEDORES* que nos comprometemos a vender a *LA PROMITENTE COMPRADORA* todos los derechos que tenemos sobre estos globos de terreno por la suma de *VEINTICINCO MIL BALBOAS (B/.25,000.00)* que serán pagados de la siguiente forma:

Un abono de *CINCO MIL BALBOAS (B/5,000.00)* a la firma de este documento y el saldo de *VEINTE MIL BALBOAS (B/20,000)* que serán cancelados en el momento en que se inscriba en el Registro Público estas propiedades a nombre de *LA PROMITENTE COMPRADORA*.

*TERCERA:* Declaramos *LOS PROMITENTES VENDEDORES* que nos comprometemos a terminar el trámite de titulación de la Reforma Agraria y posteriormente a firmar todos los documentos, minutas y escrituras que sean necesarios para concretar la Promesa de compra venta que por este medio se hace.

*CUARTA:* Declaramos *LOS PROMITENTES VENDEDORES* que nos comprometemos al saneamiento en caso de evicción y de vicios ocultos, incluyendo el lanzamiento del señor SANTIAGO PIMENTEL.

Para constancia de lo anterior firmamos *LAS PARTES* contratantes este documento hoy treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999).

LOS VENDEDORES: EL COMPRADOR:

JOSE E. CONTRERAS V. JULIO A. ARAUZ A.

(USUAL) JOSE E. VEGA

JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS.

Minuta elaborada y refrendada por el Licenciado

EDRULFO ESPINALES MIRANDA, abogado en ejercicio, cedulao 8-370-948, con idoneidad profesional #1931.

*(En dicho documento existe Sello de la Notaría Primera del Circuito de Chiriquí en que consta que JOSE ESTEBAN CONTRERAS VEGA (USUAL) JOSE ESTEBAN VEGA, suscribió dicho Contrato de Promesa de Compra Venta.) (fs.52-53).*

La Sala observa que en fojas subsiguientes del respectivo expediente, consta copia autenticada de la Escritura No.D.N.4-0989 de 14 de mayo de 2008, "*mediante la cual la Dirección Nacional de Reforma Agraria, RESUELVE: Adjudicar definitivamente a título oneroso a JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA, de generales expresadas una parcela de terreno Baldía, ubicada en el corregimiento de GUARUMAL, Distrito de Alanje, Provincia de Chiriquí, con una superficie de OCHENTA Y OCHO HECTÁREAS MAS OCHO MIL CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (88 Has+8004.80M2); Documento público que una vez inscrito en el Registro Público, constituyó la Finca No.77500, Código de Ubicación No.4004, Documento Redi No.1351092, inscrita desde el día 26 de mayo de 2008. (fs.55-60).*"



Con el propósito de evaluar la procedencia de la Causal de Violación directa invocada por la parte Recurrente, la Sala estima necesario, transcribir algunos argumentos jurídicos exteriorizados en la Sentencia objeto del Recurso de Casación propuesto para la decisión de esta Colegiatura.

"Con relación al segundo punto señalado por la recurrente de que el contrato de promesa de compraventa no requiere necesariamente que conste en escritura pública, y que el hecho de que no haya sido firmado por uno de los vendedores, no es óbice para que se considere que está perfeccionado porque el mismo fue firmado por el señor *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS*, quien a la postre, la Dirección de Reforma Agraria le adjudicó el globo de terreno objeto de este proceso; *debemos manifestar, en primer lugar, que efectivamente el artículo 1221 del Código Civil señala que cuando se trate de promesa de vender o comprar bienes inmuebles dicho contrato debe constar por escrito, agregando además que dicho contrato puede ser inscrito en el Registro Público, para lo cual lógicamente el mismo debe constar en escritura Pública, como una formalidad que está establecida en las normas relativas al Registro Público, como lo ordena el artículo 1756 del Código Civil, sin embargo, como puede apreciarse a fojas 50-51 del expediente, el mencionado contrato solo fue firmado por uno de los dos promitentes vendedores, lo que claramente nos lleva a señalar que dicho acuerdo de voluntades no se perfeccionó por la falta de consentimiento de una de las partes, ello con total independencia de que el otro promitente vendedor hubiese firmado y haya sido a él solamente a quien la Reforma Agraria le adjudicó el bien inmueble objeto de este proceso, razón por la cual no puede considerarse que dicho acto impedía que el demandado JOSE ESTEBAN CONTRERAS pudiese disponer del dominio de dicho bien.*"

No obstante, estima esta Colegiatura y por ello no comparte lo expuesto en la parte inicial del texto transcrito, pues, existe una contradicción en el argumento esbozado en la Sentencia del Ad quem cuando se hace alusión al Contrato de Promesa se expresa, *"que el hecho de que no haya sido firmado por uno de los vendedores, no es óbice para que se considere que está perfeccionado porque el mismo fue firmado por el señor JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS, quien a la postre, la Dirección de Reforma Agraria le adjudicó el globo de terreno objeto de este proceso."*

Sin embargo, en la parte final del texto que se deja reproducido, se afirma que *"dicho acuerdo de voluntades no se perfeccionó por falta de consentimiento de una de las partes"----* y a renglón seguido se expresa que---- *"ello con total independencia de que el otro promitente vendedor hubiese firmado y haya sido a él solamente a quien la Reforma Agraria le adjudicó el bien inmueble, razón por la cual no puede considerarse que dicho acto"----*(el que se hubiese adjudicado a una sola persona)----*"impedía que el demandado JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS pudiese disponer del dominio de dicho bien."* (fs.358).

La Sala advierte, que si inicialmente dos personas pretenden firmar un Contrato de Promesa de Compraventa y luego una de ellas desiste de su intención, *pero, la otra parte sí lo suscribe, ello no es óbice para considerar que el Contrato no se ha perfeccionado, si como ocurrió en este caso, uno de los Promitentes Vendedores, JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS, suscribió la Promesa de Compraventa,* e incluso, fue a éste a quien la Reforma Agraria le adjudicó el globo de terreno comprometido en venta con la sociedad *LAS OLAS, S.A.*

Tampoco comparte la Sala el criterio esbozado en la Sentencia del Ad quem, en cuanto a que *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* no estaba obligado a transferir la finca surgida a consecuencia del trámite que éste adelantaba en la Reforma Agraria y mucho menos, que dicha obligación era inexistente porque la Promesa de compraventa no se elevó a Escritura Pública, ni fue inscrita en el Registro Público.

Y no se comparte dicho criterio, porque tal como se expresó en la Promesa de compraventa pactada entre las partes litigantes, el propósito de tal acuerdo de voluntades, *era que una vez obtenido el título de propiedad respectivo, como en efecto ocurrió al constituirse la Finca No.77500 en el Registro Público, la obligación principal pactada en el referido Contrato era que JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS se comprometió a traspasar*



*dicho inmueble y adquirió tal obligación al celebrar el Contrato de Promesa de compraventa con la sociedad LAS OLAS, S.A.; contrato que no cumplió ni honró el referido demandado.*

Según la exigencia contenida en el artículo 1221 del Código Civil, es ostensible que los efectos del Contrato de Promesa de compraventa acordado entre ambas partes, sobre el globo de terreno en trámite de titulación ante la Reforma Agraria y que como queda expuesto, posteriormente se constituyó como Finca No.77500 en el Registro Público, perseguía como resultado final el traspaso del referido bien inmueble a la sociedad *LAS OLAS, S.A.*

Porque al momento en que se firmó la referida Promesa de compraventa, *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* era consciente del compromiso adquirido que lo obligaba conforme a lo dispuesto en el Artículo 1221 del Código Civil, pues, existía entre las partes, conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fijaba la fecha en que debía celebrarse el contrato definitivo.

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.

En esta ocasión, es deber de esta Colegiatura, resaltar que es requisito indispensable establecido por la Ley, entender que *la regla general en la celebración de todo Contrato es que las partes cumplan sus compromisos recíprocamente adquiridos y si se comprende que esta debe ser la regla común o general, no deben los Tribunales interpretar y aplicar las leyes a favor de quienes no han actuado con "buena fe";* pues, aun cuando el artículo 1221 de la normativa civil le otorga a los Promitentes compradores esa "*facultad preventiva*" de exigir que la Promesa sea elevada a instrumento notarial e inscrita en el Registro Público, *no es válido entender que el hecho que no se utilice tal facultad restrictiva a quien se le ha prometido vender un inmueble, permita válidamente que no se le garanticen sus derechos adquiridos por el Promitente Comprador, por quien actuando en calidad de Promitente Vendedor no ha honrado una obligación claramente pactada en un Contrato de esta naturaleza.*



Por lo tanto, la Sala advierte, que en la solución de esta controversia, debe tenerse presente el principio consagrado en el artículo 1106 del Código Civil que permite a los contratantes "*establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente siempre que no sean contrarias a la Ley, a la moral ni al orden público.*"

En consecuencia, estima esta Colegiatura, que el demandado *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* al vender la finca No. 77500 a *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, persona distinta a la sociedad *LAS OLAS, S.A.*, *desconoció el principio legal de buena fe y de obligante acatamiento, al no honrar el compromiso adquirido, por lo que dicho demandado desconoció la norma contenida en el artículo 1106 del Código Civil, pues, la compraventa realizada a favor de la señora JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS es contraria a la Ley, a la moral y al orden público y al estar sostenida en una causa ilícita, constituida por la existencia del antecedente contractual que el demandado no respetó, dicha transacción carece de valor y no produce efecto alguno.*

*En virtud de lo anterior y conforme a lo dispuesto en el artículo 1126 del Código Civil, siendo que la venta celebrada por JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS a favor de JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS no produce efecto alguno, lo que procede es invalidar la transacción celebrada entre dichos demandados, ante la existencia de una causa que como opuesta a la Ley y a la moral, carece de efecto alguno y por tanto, resulta nula.*

Todo lo anterior encuentra el suficiente respaldo ante los hechos demostrados en la encuesta, porque además, existen suficientes elementos fácticos que tienen pleno respaldo en la Ley, cuya enunciación y análisis pormenorizado permiten a esta Colegiatura arribar a una conclusión jurídica que permitirá *CASAR* la Sentencia de 20 de enero de 2011, proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial.

A tales efectos lo procedente es que la Sala, *convertida en Tribunal de instancia* y con la facultad que le autoriza ejercer el artículo 1195 del Código Judicial, infirme el fallo acusado y emita la decisión de reemplazo que acceda a las pretensiones planteadas por la parte demandante, al estar demostrados los cargos invocados en respaldo de la Causal de Violación directa, *comprobada como ha sido la violación de los artículos 974, 976, 1107, 1132, 1221 y 1762 del Código Civil y del artículo 214 del Código de Comercio*, con los efectos planteados en el Recurso de Casación y ante la infracción directa y por omisión incurrida por el Ad quem en lo referente a dichas normas.

En atención a las anteriores consideraciones y en ejercicio de tal facultad, corresponde a la Sala dictar la Sentencia de reemplazo respectiva para lo cual debe fundarse, *entre otros principios de Ley*, en aquellos que establecen que "*las obligaciones nacen de la ley y de los contratos;*"--- que "*las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos,*"--- que "*la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;*"--- que "*si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas;*" --- que "*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;*"--- que "*la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley;*"--- y finalmente, que "*los contratos de comercio se ejecutarán de buena fe, según los términos en que fueren convenidos y redactados, atendiendo más que a la letra de los pactos, a la verdadera intención de los contratantes. Las palabras deben entenderse en el sentido que les da el uso general, aunque alguno de los contratantes pretenda que las ha entendido de otro modo.*"

Esbozados estos principios elementales que sustentan importantes doctrinas y axiomas jurídicos de obligante acatamiento, debe esta Colegiatura pronunciarse de manera específica, respecto al Contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No.1749 de 30 de mayo de 2008, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Chiriquí y mediante la cual el demandado *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* vende a *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS* la finca No.77500, inscrita en el Registro Público el día 2 de junio de 2008, bajo Documento 1351092, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí.



Al respecto, estima esta Colegiatura que si el demandado *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* prefirió vender la finca No.77500 antes indicada a la señora *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, en vez de transferirla a la sociedad *LAS OLAS, S.A.* con la que existía un compromiso escrito contenido en un precontrato, ya sea porque el precio ofrecido por la actual propietaria resultó mejor que el pactado con dicha sociedad, no puede la Sala convalidar un acto de esta naturaleza que contraría las leyes y la moral, en los términos que dispone el artículo 1126 del Código Civil y ante la ausencia de causa lícita existente en el referido traspaso inmobiliario y así debe resolverse.

Lo anterior encuentra respaldo, entre otros elementos jurídicos, en importante precedente jurisprudencial emitido por el Tribunal Supremo de España, contenido en la Sentencia de 5 de octubre de 1961, en que se expuso la siguiente doctrina:

*"Así configurado el precontrato o promesa de contrato, no cabe duda que origina una obligación para las partes contratantes, la de desenvolver o complementar las bases sentadas en el precontrato, desarrollando la actividad precisa para ello; y el incumplimiento de tal obligación puede suplirla el Juez si es requerido para ello"...." y siempre que en el precontrato se hayan establecido las bases fundamentales del contrato futuro, principal o prometido, como son, por ejemplo, en la promesa de compraventa, la base y el precio determinados o determinables, aunque otros detalles contractuales no se hayan especificado." (Subraya la Sala). (Ver DOCTRINA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO, Años 1961-1966); página 687, Recopilada por MANUEL RODRÍGUEZ NAVARRO. Aguilar, S.A. DE EDICIONES, Juan Bravo 38, Madrid, España, 1967.*

Por lo tanto, a juicio de esta Colegiatura, resulta obligante dejar sin efecto el contrato de compraventa de la Finca N°77500 antes aludida, que fuera celebrado por *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* y *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, así como las sucesivas consecuencias que se reflejan en el Registro Público, principalmente, por estar afectados dichos actos por una causa ilícita, opuesta a las leyes y a la moral; decisión que se adopta para robustecer el principio jurídico de autonomía de la voluntad consignado en el artículo 1106 del Código Civil, que no permite otorgar validez a aquellos actos que sean transgresores de la normativa legal pertinente, por su contrariedad con la Ley, la moral y las buenas costumbres, según lo tiene dispuesto también el artículo 1126 del Código Civil y atendiendo asimismo, las estrictas consecuencias legales que dicha norma consagra, por haberse celebrado dicha Compraventa desconociendo una anterior Promesa de compraventa pactada entre *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* y la sociedad *LAS OLAS, S.A.*, cuya consecuencia directa tiene como sanción legal, el "no producir efecto alguno" entre las partes que la suscribieron.

No hacerlo implicaría para esta Colegiatura, proferir una actuación judicial contraria a Derecho, puesto que permitiría convalidar con un pronunciamiento jurisdiccional un acto contrario a la Ley y extraño al principio de buena fe, que debe regir en todo momento entre las partes contratantes, ya que, como lo ha expuesto el aludido Tribunal Supremo de España, en Sentencia de 22 de marzo de 1963, deben "los Tribunales hacer las oportunas declaraciones, cuando los pactos y cláusulas que integran el contenido del contrato sean manifiesta y notoriamente contrarios a la moral o ilícitos, pues lo contrario conduciría a que los fallos de los Tribunales, por el silencio de las partes, pudieran apoyar hechos torpes o delictivos, absurdo ético-jurídico inadmisibles." (Op. Cit. Página 503).

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, es deber de esta Colegiatura, aplicar lo dispuesto en el artículo 1195 del Código Judicial, por estimarse fundada la Causal de Violación directa invocada en el Recurso de Casación presentado por la firma *MORGAN & MORGAN*, ante la evidente comprobación de las infracciones cometidas por el Ad quem, respecto a las normas contenidas en los Artículos 974, 976, 1107, 1132, 1221 y 1762 del Código Civil y en el artículo 214 del Código de Comercio; normas éstas que se estiman violadas en forma directa por omisión.

Por lo tanto, al considerarse suficientes y válidos los cargos formulados por la censura contra la Sentencia impugnada, en el planteamiento realizado para sustentar la Causal de Violación directa, la Sala concluye que ante las infracciones comprobadas e incurridas por el Ad Quem, con relación a las normas señaladas, es



imperativo CASAR la Sentencia proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial dentro del presente Proceso Ordinario.

Finalmente, estima esta Colegiatura, que al prosperar los cargos formulados contra la Sentencia proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial en el concepto indicado, es imperativo CASAR el referido pronunciamiento judicial.

En tal virtud, la Corte Suprema de Justicia, SALA DE LO CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, CASA la Sentencia de Segunda instancia de fecha 20 de enero de 2011, proferida por el Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial, mediante la cual se CONFIRMÓ la Sentencia Número 59 del 8 de septiembre de 2010, proferida por el Juzgado Primero del Circuito Civil de Chiriquí, dentro del Proceso Ordinario promovido por la sociedad LAS OLAS, S.A. contra JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA y JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS y convertida en Tribunal de instancia, RESUELVE:

*PRIMERO: REVOCAR* la Sentencia Número 59 del 8 de septiembre de 2010, proferida por el Juzgado Primero del Circuito Civil de Chiriquí, dentro del Proceso Ordinario promovido por la sociedad LAS OLAS, S.A. contra JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA y JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS.

*SEGUNDO: DECLARAR NULA* la Escritura Pública No.1749 de 30 de mayo de 2008, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Chiriquí, contentiva del Contrato de compraventa mediante el cual JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS VEGA le vendió a JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS, la finca No.77500, inscrita en el Documento 1351092, Asiento N°1 del Registro Público; traspaso éste que fuera registrado el día 2 de junio de 2008, en la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí e igualmente, *ORDENA CANCELAR* las inscripciones realizadas por dicha entidad a consecuencia del referido instrumento notarial.

*TERCERO: ORDENA* al Registro Público inscribir a nombre de la sociedad demandante LAS OLAS, S.A., entidad registrada en el Tomo 934, folio 359, Asiento 105197 de la Sección de Personas Mercantil y actualizada en la Ficha 19716, Rollo 931, Imagen 240 de la Sección de Micropelícula Mercantil de dicha Oficina, la Finca Número 77500, inscrita bajo Documento 1351092, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, que consta de una superficie de *OCHENTA Y OCHO HECTÁREAS MAS OCHO MIL CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (88 Has+8004.80M2)*.

*CUARTO: LEVANTA EL SECUESTRO* decretado mediante Auto No.694 de 22 de agosto de 2008, emitido por el Juzgado Primero del Circuito de Chiriquí, que afectó la Finca No.77500 inscrita bajo Documento 1351092, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, así como también se *LEVANTA LA MEDIDA DE INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DE LA DEMANDA* realizada sobre dicho inmueble, con fundamento en el numeral 3 del Artículo 1227 del Código Judicial

*QUINTO: DISPONE* que por los conductos regulares, se remita copia de esta Resolución al Registro Público, para los fines legales consiguientes.

*SEXTO: ORDENA* que se devuelva el expediente al referido Tribunal Superior del Tercer Distrito Judicial y luego al Juzgado Primero de Circuito Civil de la Provincia de Chiriquí, Despacho judicial de origen, para los fines legales que corresponden.

Se fija en la cantidad de *TRES MIL BALBOAS (B/.3,000.00)*, las costas de segunda instancia, más los gastos que se liquidarán por Secretaría.

*Notifiquese y devuélvase,*

OYDÉN ORTEGA DURÁN

HERNÁN A. DE LEÓN BATISTA -- HARLEY J. MITCHELL D.

*diSearch 6.07 (6205)*