

**MAXIMINO MEJNA ORTEGA APPEALS IN
CASSATION IN AN ORDINARY PROCEEDING
BROUGHT AGAINST HIM BY EL FARO, S.A.
JUSTICE WRITING DECISION: ROGELIO A.
FABREGA Z. PANAMA, THE FIFTH (5TH) OF
OCTOBER OF TWO THOUSAND (2000).**

SUPREME COURT. CIVIL DIVISION.

[...]

It is a well-known fact that legal scholars identify the promise of purchase and sale agreement as a “preliminary contract”, which in essence constitutes an ulterior aspect of the phenomenon of progressive formation of the contract. This is the case in the particular sense that, through the preliminary agreement, the normal legal effects of the contract do not all take effect immediately; only some of them take effect, because the parties wish it to be so. In all other points, the preliminary agreement is a common contract and, as such, requires compliance with the requirements of contracts, particularly the capacity to enter into contracts, as well as requirements related to form.

Article 1221 of the Civil Code, cited above, which regulates bilateral Promise of Purchase and Sale Agreements, thus implies that it coincides with legal scholarship in many aspects, since legal scholars agree that like a real property purchase and sale contract, the contract is formal, since it must be set forth in writing; that the purpose of the commitment is to sign the promised contract; that it is necessary to determine the consideration and subject of the sale that will be included in the final agreement; that it is a consensual binding legal agreement, because the only requirement for its formalization is the consent of the parties, in other words, it is legally valid; and this type of agreement also requires that a term or condition be established that indicates when the promised contract will be signed, since the binding consensual agreement would not be valid if this requirement is not met.

The general rule in our law is that contracts are consensual, in other words they are formalized by mere consent. This is stipulated in Article 1109 of the Civil Code.

On the other hand, Article 1112 of the same code states that the essential requirements for the validity of contracts are consent, subject and cause, since it is stated that no contract exists if such requirements are not met.

However, Article 1109 notes an exception to the rule of consent, stating that:

“The acts and contracts listed in Article 1131 are exceptions to this rule, since they are not formalized unless they are set forth in writing, with full specification of the conditions of the act or contract and a precise determination of the subject of the contract”.

This exception is confirmed by Article 1130 of the Civil Code which states:

‘Article 1130: If the law requires the issuance of a public deed or other special requirements to formalize the obligations of a contract, the contracting parties may reciprocally demand

compliance with those formalities if the consent or written document requirements have been fulfilled, as well as other requirements necessary for validity, as applicable.

However, in order for the contract to be legal, it is required for the consent to be set forth in writing in situations in which the contract is among those listed in the following article.’

The article transcribed above clearly shows that a real property purchase and sale contract is legal, in other words, it is legally recognized, if it is set forth in writing. The requirement that the document be set forth in a public deed, as required by Article 1131 of the Civil Code as it relates to Article 1220 of that law, is an essential requirement for the legal formalization of the contract, so that it is legally recognized. However, the provisions reproduced herein refer to a purchase and sale contract and not to a Promise of Purchase and Sale Agreement, which is the type of agreement the parties have signed, and in order for it to be formalized it is sufficient for the document to be in writing and that it meet the requirements contained in Article 1221 of the Civil Code, transcribed above.”

[...]

2/2019

MAXIMINO MEJNA ORTEGA RECURRE EN CASACION EN EL PROCESO ORDINARIO QUE LE SIGUE EL FARO, S. A. MAGISTRADO PONENTE: ROGELIO A. FABREGA Z. PANAMA, CINCO (5) DE OCTUBRE DE DOS MIL (2000). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE LO CIVIL.

VISTOS:

Mediante Auto de 26 de julio del 2000, esta Sala declaró admisible el recurso de casación en el fondo interpuesto por el Licenciado MAXIMINO MEJNA ORTEGA, en su propio nombre, dentro del proceso ordinario que le sigue EL FARO, S. A.

El recurso se interpuso contra la Sentencia de fecha 25 de abril del 2000, dictada por el Primer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial, la cual confirma la Sentencia NI 47 de 20 de agosto de 1996, proferida por el Juzgado Primero de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá.

Agotada la fase de admisibilidad del recurso, y precluido el término de alegatos de tres días para cada parte, sin ser aprovechado por los mismos, esta Superioridad procede a dictar la sentencia de mérito, no sin antes verter las siguientes consideraciones:

ANTECEDENTES

La historia del caso consiste en que la sociedad EL FARO, S. A. interpuso por medio de su apoderado judicial demanda ordinaria declarativa de mayor cuantía contra el Licenciado MAXIMINO MEJNA ORTEGA., a fin de que se formulen las siguientes declaraciones:

- "A) Que entre EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA y LA DEMANDANTE EL FARO, S. A. se celebró un contrato de promesa de compraventa;
- B) Que como consecuencia de la declaración anterior, EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA incumplió dicho contrato de compraventa;
- C) Que como consecuencia de la declaración anterior, EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA es responsable de dicho incumplimiento;
- CH) Que como consecuencia de la declaración anterior, se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa;
- D) Que como consecuencia de la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa, EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA está obligado a devolver el bien objeto de dicho contrato, a su propietaria y prominente vendedora, LA DEMANDANTE EL FARO, S. A.
- E) Que como consecuencia de la declaración anterior EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA se considera como INTRUSO al ocupar el bien inmueble propiedad de LA DEMANDANTE EL FARO, S. A.;
- F) Que como consecuencia de las declaraciones anteriores, EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA está obligado a pagar una indemnización por daños y perjuicios ocasionados a

2/2019

LA DEMANDANTE EL FARO, S. A.;

G) Que como consecuencia de la declaración anterior, sea condenado EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA a pagar a LA DEMANDANTE EL FARO, S. A., una indemnización por la suma de VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS VEINTE BALBOAS (B/.22,320.00), o mejor tasación pericial mediante la condena en abstracto;

H) Que como consecuencia de la declaración anterior, EL DEMANDADO MAXIMINO MEJNA ORTEGA sea condenado al pago de las costas, gastos del proceso, e intereses legales devengados y por devengar."

El demandado, MAXIMINO MEJNA ORTEGA, luego de recibir traslado de la demanda, se opuso a las pretensiones de la parte actora manifestando, entre otras cosas, que nunca ha hecho suyo el bien inmueble, por lo que mal puede devolver; que el bien es propiedad del actor, el cual es objeto de una contratación que no ha culminado por causas imputables al contratista o vendedor.

El demandado invoca excepción de contrato no cumplido, así como interpone demanda de reconvencción, a fin de que por medio de sentencia declarativa se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con la sociedad demandada (El Faro, S. A.) el día 1º de diciembre de 1986, por el incumplimiento del prominente vendedor; se condene a la demandada a pagar a su favor, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, la suma de VEINTE MIL BALBOAS (B/.20,000.00), más las costas, gastos e intereses.

El Juzgado Primero de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, dictó la Sentencia NI 47 de 20 de agosto de 1996 (fs. 123-131), en la que decidió lo siguiente:

"DECLARA: 1- Que entre la sociedad denominada El Faro, S. A. como vendedora y Maximino Mejva Ortega, como comprador se celebró un contrato de promesa de compraventa, el 1 de diciembre de 1986, en relación al departamento NI 24, en el edificio Plaza Mixico, por la suma de B/.15,000.00;

2- Que queda rescindido el contrato de promesa de compra y venta, celebrado entre El Faro, S. A. vendedor y MAXIMINO MEJNA ORTEGA comprador, efectuado el 1 de diciembre de 1986, en relación con el departamento NI 24 del edificio Plaza Mixico, por no haber cumplido el prominente comprador con las obligaciones indicadas en la parte expositiva de esta sentencia.

3- Que por haberse resuelto el contrato de promesa de compra y venta descrito en las declaraciones que anteceden, se ORDENA al señor MAXIMINO MEJNA ORTEGA, con cédula de identidad NI 4-109.549 la devolución a EL FARO, S. A. del apartamento NI 24, del edificio Plaza Mixico, que se encuentra en manos de Maximino Mejva Ortega.

4- NO SE ACCEDE a hacer la declaración indicada en el aparte E y G.

5- CONDENA a Maximino Mejva Ortega, a pagar a EL FARO, S. A. la suma de B/.7,320.00 en concepto de daños y perjuicios, como indemnización por los cánones de arrendamiento que dicha sociedad dejó de percibir durante el período comprendido del 31 de agosto de 1987 al 31 de agosto de 1992, a razón de B/.120.00 mensuales.

NO SE ACCEDE a hacer las declaraciones solicitadas, en la Demanda de Reconvencción interpuesta por MAXIMINO MEJNA ORTEGA contra EL FARO, S. A., por no haber probado dicho demandante reconvenccionista los fundamentos de hecho y derecho en que basa sus pretensiones.

Se condena a Maximino Mejva Ortega a pagar a EL FARO, S. A. la suma de B/.1,714.00, en concepto de costas, en cuanto al trabajo en derecho, con fundamento en el artículo 1057 del Código Judicial; más los gastos que se liquidarán por secretaría."

Esa decisión fue apelada por la parte demandada, por lo que el Primer Tribunal Superior de Justicia mediante Resolución de 25 de abril de 2000, impugnada en casación, confirma la sentencia de primera instancia. (véase fojas 151-162) en el sentido de que no existe fundamento para el reconocimiento de intereses de las

13/12/2019

Se trata de un recurso de casación en el fondo, del cual fueron admitidas tres causales. La primera, "infracción de normas sustantivas de derecho por concepto de aplicación indebida de la misma", la segunda, "infracción de norma sustantiva de derecho por concepto de violación de la misma", y, la tercera, "infracción de norma sustantiva por error de hecho en cuanto a la existencia de la prueba". Seguidamente pasa la Sala al examen de las distintas causales invocadas con la debida separación y, consecuentemente, al estudio de la cuestión de legalidad planteada en cada una de ella.

PRIMERA CAUSAL:

La primera causal de fondo consiste en "infracción de norma sustantiva de derecho por concepto de aplicación indebida de la misma. Esta causal, contemplada en el art. 1154 del C.J., incidir en la parte resolutive de la misma."

Dicha causal se funda en cinco motivos, que a continuación se reproducen:

"PRIMERO: El presente proceso versa sobre la declaratoria de la resolución del contrato de promesa de compra venta de 1 de diciembre de 1986 en virtud de un supuesto incumplimiento de contrato por parte de su signatario y demandado MAXIMINO MEJNA ORTEGA, en donde los contratantes acordaron la venta del apartamento #24 de la finca #20713, inscrita al rollo 1503, documento 1 de la sección de propiedad horizontal de la provincia de Panamá.

SEGUNDO: Dada la naturaleza del contrato bajo estudio el mismo revirtiendo la característica de un contrato de compra venta el primer Tribunal Superior, calificó el mismo como un contrato de promesa de compra venta.

TERCERO: La sentencia desconoció los requisitos y exigencias para la existencia de un contrato de compra venta que son totalmente distintos al contrato de promesa y que tanto los hechos de la demanda como la de la contestación hacen referencia a un dar y no a un hacer.

CUARTO: La sentencia indebidamente le aplicó al presente caso norma sobre promesa de compra venta establecidas en el Código Civil que eran totalmente extrapas al contrato de compra venta.

QUINTO: El anterior error incidir en la parte resolutive de la sentencia."

En adición, el recurrente cita como disposición legal infringida y explica como lo ha sido ha sido, el artículo 1221 del Código Civil.

CRITERIO DE LA SALA EN LA PRIMERA CAUSAL

De acuerdo al casacionista, el cargo de injuridicidad que le atribuye a la sentencia consiste en que la misma le aplicó al presente caso norma sobre promesa de compra venta y que tanto los hechos de la demanda como la de la contestación hacen referencia a un dar y no a un hacer, incidiendo así en la parte resolutive de la sentencia.

La Sala considera necesario exponer, en síntesis, los argumentos utilizados por el Tribunal Superior en la sentencia impugnada que lo llevaron a concluir en la misma decisión del juzgador de primera instancia, es decir, entre otras cosas, que queda rescindido el contrato de promesa de compra y venta, celebrado entre El Faro, S. A., vendedor, y MAXIMINO MEJNA ORTEGA, comprador, efectuado el 1 de diciembre de 1986, en relación con el departamento NI 24 del edificio Plaza Mixico, por no haber cumplido el promitente comprador con las obligaciones indicadas en la parte expositiva de esta sentencia, por lo que se condena a Maximino Mejva Ortega a pagar a El Faro, S. A. la suma de B/.7,320.00 en concepto de daños y perjuicios, como indemnización por los cánones de arrendamiento que dicha sociedad dejó de percibir durante el período comprendido del 31 de agosto de 1987 al 31 de agosto de 1992, a razón de B/.120.00 mensuales.

El Tribunal Superior hace un recuento de los escritos de apelación y oposición a la sentencia de primera instancia, en que el recurrente-demandado alega que la prominente vendedora no habva cumplido con su obligación de entregar el apartamento NI 24 a entera satisfacción del prominente comprador, hecho que es aceptado y reconocido por el testigo RICARDO ESKILDSEN MORALES. También sepals el apelante en su momento que la prominente vendedora ofrecva y prometva vender el departamento NI 24, con bapo privado y

derecho al uso de las áreas comunes, y no construyó el bapo privado, ni habilitó el estacionamiento como se comprometva en la clausula segunda del contrato de promesa de compraventa, lo mismo que en nota fechada 12 de marzo de 1986.

En cambio, la demandante manifestó su oposición al recurso de apelación en el hecho de que el demandado celebra un contrato, para adquirir por compra un apartamento donde se encontraban sus oficinas y por tanto detentaba el apartamento en alquiler abonando la suma de B/.250.00 balboas, tal y como se habva obligado y luego no hace ningún otro pago a que estaba obligado, hecho este probado en el proceso, y que sobre ello el juez inferior acoge la declaración solicitada de rescindir el contrato, condenando el pago de los dapos y perjuicios.

En otro aspecto, la sentencia impugnada sepala en su parte motiva que previo al análisis de fondo que la figura jurídica les vaya a dispensar, por razón de los cargos que le formula la deprecatoria al fallo que se revisa, surgió la necesidad de establecer que en el presente caso en especial se encontraban ante una de las modalidades de la promesa de compraventa, la bilateral. Según el cuerpo colegiado de segunda instancia, ese criterio surge a ravz de la existencia palpable, en el contrato objeto de esta controversia, de una serie de obligaciones recvprocas, tanto para la promitente vendedora como para el promitente comprador.

La sentencia objetada sepala que, si el objetivo de la promesa es la celebración de un contrato futuro, entonces la promesa se dio efectivamente desde el momento en que se firmó el contrato; DULIO ARROYO CAMACHO, al referirse al objeto del contrato de promesa de compraventa sepala que debe determinarse la cosa prometida y el precio que se pagará por ella, la cosa que se promete vender debe determinarse, si es posible, individualmente, ya que el artículo 1109 del Código Civil, exige una determinación precisa de ella.

En atención a lo anterior, el tribunal ad-quem concluyó que en efecto la promitente vendedora cumplió con su obligación, puesto que el alcance de la promesa de compraventa se circunscribe, precisamente a eso, prometer un bien determinado o determinable, con características propias, por un precio cierto, individualización que en este caso se cumplió, puesto que de las constancias se desprende que el inmueble objeto del contrato futuro era el departamento NI 24 de 46.15 metros cuadrados con bapo privado y derecho al uso de las áreas comunes que resulten de la incorporación al régimen de propiedad horizontal, por el precio de QUINCE MIL BALBOAS (B/.15,000.00).

Por otro lado, la sentencia impugnada expresa que se desprende del aludido convenio que el demandado mantenga una condición de arrendatario que no variaría sino hasta la firma del contrato definitivo, por tanto, debva seguir abonando el importe del canon correspondiente cosa que no hizo, lo que le resta valor a cualquier argumento posterior del demandado en relación con el incumplimiento del contrato, además lo que deviene en una ilegitimidad para accionar la resolución del contrato, como lo intenta en su demanda de reconvencción.

Expresó finalmente la sentencia recurrida que, la promesa depende de la intención de las partes en celebrar un contrato futuro, y en ese caso, esta deberá calificarse como una obligación de hacer y no de dar como ocurre en la compraventa, puesto que solo estamos en presencia de precontrato que cumple una función de garantía, preparatorio de un acontecimiento futuro, distinción esta que al aparecer de los argumentos vertidos por el recurrente no existe.

La indebida aplicación, según lo describe el recurrente en los motivos, consiste en la incorrecta aplicación de la norma que consagra los requisitos para un contrato de compraventa y no de promesa de compraventa.

De acuerdo con el casacionista, la decisión del Primer Tribunal viola o infringe el artículo 1221 del Código Civil que regula la figura jurídica conocida en la doctrina, como promesa de vender o comprar, toda vez que fue aplicada al caso esta disposición que no le regva, ya que se está ante un contrato de compraventa.

Para un mayor análisis de la Sala, reproducimos el contenido del artículo 1221 del Código Civil:

"Artículo 1221: La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad 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. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en este Libro. La promesa de vender un inmueble, hecha por escritura 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."

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 sólo 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 esta 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 sólo 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 tendrá validez, ante la omisión de este requisito.

La regla general en nuestro derecho es que los contratos son consensuales, es decir que se perfeccionan por el mero consentimiento. Así lo expresa el artículo 1109 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 1112 de la misma excerta legal señala que los requisitos esenciales para la validez de los contratos son el consentimiento, objeto y causa, cuando dice que no habrá contrato sino cuando concurren dichos requisitos.

No obstante lo anterior, el mismo artículo 1109 trae la excepción a la regla de la consensualidad cuando dice:

"Se exceptúan los actos y contratos enumerados en el artículo 1131, los cuales no se perfeccionan mientras no consten por escrito, con especificación completa de las condiciones del acto o contrato y determinación precisa de la cosa que sea objeto de él."

Esta excepción la confirma el artículo 1130 del Código Civil el cual reza así:

"Artículo 1130: Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelirse recíprocamente a llenar aquellas formalidades desde que hubiese intervenido el consentimiento o la consignación por escrito, según el caso, y demás requisitos necesarios para su validez. Pero para que el contrato tenga existencia legal, se necesita que el consentimiento conste por escrito en los casos en que el contrato sea de los que enumera el artículo siguiente."

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 asv 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 NI 24 con bapo 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 MEJNA ORTEGA prometva comprar. Y es que esta promesa se dio al momento en que se firmó el contrato el día 11 de diciembre de 1986 (véase fojas 5-7).

La Sala observa en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa del departamento NI 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 ocho (8) meses a partir de la firma del contrato, es decir, 11 de diciembre de 1986, pero llegado este plazo para formalizar la compraventa prometida, el demandado, señor MAXIMINO MEJNA 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.

No entiende esta Corte de casación de donde emerge el sepalamiento del recurrente en este sentido, y debe declarar que no prospera este cargo de injuricidad, por lo que pasaremos a estudiar la segunda causal invocada.

SEGUNDA CAUSAL:

La segunda causal de fondo consiste en "infracción de norma sustantiva de derecho por concepto de violación de la misma. Esta causal, prevista en el artículo 1154 del C.J. ha incidido en la parte dispositiva de la resolución recurrida."

Dicha causal se funda en tres motivos, que a continuación se reproducen:

"PRIMERO: La sentencia impugnada desconoció que el objeto del contrato entraban la obligación para un "prominente" comprador de entregar una suma de dinero (Cfr cláusula III del contrato a F. 6) y correlativamente por parte del "prominente" vendedor de entregar el apartamento para que aquel pudiera realizar los fines de dicho contrato, especialmente los propósitos de las cláusulas segunda y tercera.

SEGUNDO: La sentencia impugnada desconoció el principio jurídico que establece que los contratos deben ejecutarse de buena fe atendiendo la verdadera intención de los contratantes y la misma consistva en que MAXIMINO MEJNA ORTEGA pudiera aprovechar el plazo concedido en el contrato establecido en el literal B de la cláusula 4 (F. 6) y a su vez la contraparte antes del vencimiento del término promueve juicio de lanzamiento por intruso en mi contra (F. 3 y 4).

TERCERO: El fallo impugnado desconoció el objeto del contrato y las obligaciones que le eran propias lo que incidió en la parte resolutive del fallo."

En adición, el recurrente cita como disposiciones legales infringidas y explica como lo han sido, los artículos 1109 y 986 del Código Civil, y el artículo 464 del Código Judicial.

CRITERIO DE LA SALA EN LA SEGUNDA CAUSAL

De acuerdo al casacionista, el cargo de injuricidad que le atribuye a la sentencia consiste en que la misma desconoció el principio jurídico que establece que los contratos deben ejecutarse de buena fe atendiendo la verdadera intención de los contratantes y la misma consistva en que MAXIMINO MEJNA ORTEGA pudiera

aprovechar el plazo concedido en el contrato establecido en el literal B de la cláusula 4 (F. 6) y a su vez la contraparte antes del vencimiento del término promueve juicio de lanzamiento por intruso en su contra (F. 3 y 4).

Al analizar el clausulado del contrato de promesa de compraventa constituido por EL FARO, S. A., promitente vendedora, y el señor MAXIMINO MEJNA ORTEGA, promitente comprador, que corre de fojas 5 a 7 del expediente, así como la sentencia de segunda instancia (fs. 151-162), la Sala advierte que de manera expresa las partes acordaron, y así se desprende del contrato de promesa de compraventa, que el demandado mantenga su condición de arrendatario (véase párrafo de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa), por lo que estaba obligado a pagar el canon de arrendamiento acordado, como el precio pactado en la promesa de compraventa del inmueble, y en la que el promitente comprador se obliga a entregar el saldo o carta irrevocable de pago del saldo de un banco de la localidad, aceptable al vendedor, no más tarde que en ocho meses o al momento de firmarse la escritura de compraventa (véase punto B. de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa).

Contrariamente a lo que alega el recurrente, esta corporación judicial es del criterio que la sentencia impugnada ha reconocido la vigencia del artículo 1109 del Código Civil, referente al mero consentimiento en los contratos para su perfección, por lo que se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, ya que al no cumplir el promitente comprador lo pactado en la cláusula quinta, como es el pago del precio por el departamento, el promitente vendedor puede solicitar la retención del abono inicial, así como solicitar al promitente comprador que desocupe el local en un plazo no mayor de 30 días.

La sentencia del Tribunal hace referencia al artículo 1009 del Código Civil, cuando expresa que la promitente vendedora cumplió con su obligación, puesto que el alcance de la promesa de compraventa se circunscribe, precisamente a eso, prometer un bien determinado o determinable, con características propias, por un precio cierto, individualización que en este caso se cumplió, puesto que de las constancias se desprende que el inmueble objeto del contrato futuro era el departamento NI 24 de 46.15 metros cuadrados con bapo privado y derecho al uso de las áreas comunes que resulten de la incorporación al régimen de propiedad horizontal, por el precio de B/.15,000.00.

Y en cuanto a la obligación del promitente comprador, el propio contrato de promesa de compraventa, en su cláusula tercera señala, que este abonaría la suma de B/.250.00 al momento de la firma del contrato y los catorce mil setecientos cincuenta balboas (B/.14,750.00) restantes al momento de firmarse la escritura de compraventa, plazo que serva no mayor de ocho (8) meses, sin perjuicio al canon de arrendamiento que debva seguir pagando el señor MAXIMINO MEJNA.

En virtud de lo anterior, la promitente vendedora, es decir, la demandante, solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa de pleno derecho por incumplimiento de una de las partes (el promitente comprador-demandado).

La Corte concluye que el fallo impugnado no violó directamente los artículos 1109 y 986 del Código Civil, ni el artículo 464 del Código Judicial.

TERCERA CAUSAL:

La tercera causal de fondo consiste en "infracción de norma sustantiva por error de hecho en cuanto a la existencia de la prueba. Esta causal, prevista en el artículo 1154 del C.J. ha incidido en la parte resolutive de la sentencia."

Dicha causal se funda en dos motivos, que a continuación se reproducen:

"PRIMERO: La sentencia desconoció un conjunto de pruebas que establecían que el suscrito MAXIMINO MEJNA ORTEGA había llevado a cabo la ejecución de lo que correlativamente le correspondía al vendedor (F. 93 a 97) y consistía en la realización por parte del vendedor del bapo privado.

SEGUNDO: La sentencia impugnada pasó por alto la valoración de los documentos aprobados como prueba por MAXIMINO MEJNA y que corre de foja 93 a 97."

En adición, el recurrente cita como disposiciones legales infringidas y explica como lo han sido, los artículos 769 del Código Judicial, y los artículos 989 y 991 del Código Civil.

CRITERIO DE LA SALA EN LA TERCERA CAUSAL

De acuerdo al casacionista, el cargo de injuridicidad que le atribuye a la sentencia consiste en que la misma desconoció un conjunto de pruebas que establecían que MAXIMINO MEJNA ORTEGA había llevado a cabo la ejecución de lo que correlativamente le correspondía al vendedor (fs. 93 a 97) y que consistía en la realización por parte del vendedor del bapo privado.

Como normas legales infringidas por la sentencia se citan la siguientes: artículo 769 del Código Judicial, 989 y 991 del Código Civil.

La causal que estamos estudiando es error de hecho en la existencia de la prueba, por lo tanto, considera esta Sala necesario expresar que, esta causal se produce por el desconocimiento de una prueba que consta en el expediente, es decir, una prueba que ha sido aducida y presentada en el proceso, pero no se valora, esto es, se ignora totalmente.

Como se ha expresado, la censura desplegada por el casacionista se contrae en que el Tribunal Superior ignoró la existencia de una serie de pruebas documentales, referentes a comprobantes de pago del señor MAXIMINO MEJNA ORTEGA en concepto de cancelación de la construcción de un bapo (fs. 93), cancelación por la puerta de hierro y dos (2) verjas para las ventanas en su oficina (fs. 94), comprobante de abono por la confección de una puerta de hierro y verjas (fs. 95), comprobante por la instalación de artefactos y confección de ducha en el bapo del local NI 24 de El Faro, S. A. (Fs. 96) y nota de fecha 13 de julio de 1988 suscrita por el abogado Ricardo Eskildsen Morales remitida al Licenciado Maximino Mejva en la que expresa que en virtud del contrato de promesa de compraventa firmado el 11 de diciembre de 1986 entre las partes involucradas en el presente proceso, el señor Maximino Mejva Ortega desde el 11 de agosto de 1987 hasta la fecha (13 de julio de 1988) no ha cumplido con su compromiso y además, desde el 15 de diciembre de 1987 hasta la fecha (13 de julio de 1988) no ha abonado el arrendamiento, por lo que le solicitaron la desocupación voluntaria del inmueble y en un término no mayor que lo que restaba del mes de julio de 1988 (fs. 97).

Después de examinar las pruebas documentales que supuestamente ignoró la sentencia del A quem visible a fojas 93 a 97 del expediente y la Sentencia del Tribunal Superior, esta Sala es del criterio de que las pruebas documentales aportadas por la parte demandada visibles a fojas 93, 94, 95 y 96 del expediente, fueron ignoradas totalmente por el tribunal colegiado de segunda instancia. Pero en cuanto a la prueba visible a foja 97, que señala el casacionista como desconocida por la sentencia objetada, la Sala observa que a foja 160, correspondiente a la sentencia impugnada, el Tribunal Superior sí hizo referencia a esta prueba, por lo que se descarta esta argumentación del recurrente sólo en lo relativo a esta prueba.

Sin embargo, las pruebas visibles a fojas 93, 94, 95 y 96 del expediente que han sido ignoradas por la sentencia recurrida, es del criterio esta superioridad que las mismas no incidieron en la parte resolutive de la sentencia, toda vez que al momento en que el promitente comprador, demandado en el presente proceso, incumplió su obligación de pagar los abonos por la suma de B/.250.00, no se efectuó la escritura de compraventa del departamento NI 24 ubicado en Avenida México y Calle 29 de la ciudad de Panamá, por lo que mal podría la promitente vendedora dar un inmueble con las especificaciones acordadas en el contrato de promesa de compraventa. La obligación de la promitente vendedora es hacer un contrato de compraventa en la que la entrega o traditio del bien inmueble se da con la inscripción de la escritura pública de venta, la cual se efectuaría hasta que el promitente comprador cumpliera su obligación de pagar el precio convenido.

De lo anterior se deduce, y es evidente que el promitente comprador se obligaba después de cumplido el contrato de promesa de compraventa a celebrar el contrato de compraventa, en el que se incluía la entrega de un

inmueble con las especificaciones suscritas en el contrato de promesa de compraventa, cuestión que no se efectuó al incumplir el promitente comprador con su obligación de pagar el precio.

Como corolario de lo anterior, reproducimos un extracto de las motivaciones de la sentencia recurrida, la cual expresó lo siguiente:

"En conclusión y a modo de guisa la promesa depende de la intención de las partes en celebrar un contrato futuro y en ese caso, ésta deberá calificarse como una obligación de hacer y no de dar como ocurre en la compraventa, puesto que sólo estamos en presencia de un precontrato que cumple una función de garantía, preparatorio de un acontecimiento futuro, distinción ésta que al parecer los argumentos vertidos por el recurrente no existe."

Es evidente, por lo tanto, que nos encontramos en la presente circunstancia, en una actuación contradictoria por parte del recurrente con sus actos anteriormente realizados a la presentación del recurso de casación que se estudia, cuando fundamentó el asunto a lo largo de todo el proceso como un contrato de promesa de compraventa, y que impide que quien ha realizado actos vinculante jurídicamente mediante su conducta específica, no pueda, posteriormente, y desatendiendo el principio general de la buena fe, que es un principio general de derecho, invocar una pretensión, como es la de sustentar el presente recurso como si se tratara de un contrato de compraventa, que es absolutamente incompatible con su actuación anterior, conducta que esta Sala la califica de aberrante (*venire contra factum proprium non valet*).

En base a las consideraciones que anteceden, es evidente que las pruebas ignoradas por la sentencia objetada visible a fojas 93 a 96 del expediente no inciden en la decisión del a quem, ya que estamos en presencia de un precontrato que cumple una función de garantía, preparatorio de un acontecimiento futuro, por lo que consideramos como no probada esta causal.

Por todo lo expuesto, la CORTE SUPREMA, SALA DE LO CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, NO CASA la sentencia de 25 de abril del 2000, dictada por el Primer Tribunal Superior de Justicia en el Proceso Ordinario propuesto por EL FARO, S. A. contra MAXIMINO MEJNA ORTEGA.

Las obligantes costas a cargo de la parte recurrente se fijan en la suma de SETENTA Y CINCO BALBOAS (B/.75.00)

Notifíquese.

(fdo.) ROGELIO A. FABREGA Z.

(fdo.) ELIGIO A. SALAS

(fdo.) JOSE A. TROYANO

(fdo.) SONIA F. DE CASTROVERDE

Secretaria