

**GANADERÍA PANAMEÑA APPEALS IN  
CASSATION IN PRECAUTIONARY MEASURE  
OF SEQUESTRATION BROUGHT AGAINST IT  
BY CARIBBEANPARADISE PANAMA, S.A. AND  
ADOLFO OLLOQUII ARNEDO.**

**JUSTICE WRITING DECISION: OYDÉN  
ORTEGA DURÁN.**

**PANAMA, THE SIXTH (6<sup>TH</sup>) OF DECEMBER OF  
TWO THOUSAND TWELVE (2012).**

**Court:** Supreme Court of Panama

**Division:** Civil Division One

**Justice writing decision:** Oydén Ortega Durán

**Date:** 6 December 2012

**Area of law:** Civil Code

Cassation

**Case No.:** 237-11

[...]

In that regard, this Court believes it is appropriate to illustrate the concept, purpose and effect of promissory contracts, and in this case we cite the Panamanian author DULIO ARROYO CAMACHO, who states the following regarding this type of contract:

‘... we may define it as an agreement whereby one or both of the participating parties promise to appear to sign a specific future contract which they are presently unable or unwilling to sign, after a certain period of time has passed or until the stipulated conditions and other legal requirements have been fulfilled.’

The above definition, according to classic theory, indicates that the following are characteristic elements of a promissory agreement:

- a. That the promise basically creates the obligation to enter into a specific future contract other than the promissory agreement.
- b. That such obligation constitutes an obligation to perform a specific act.

- c. That a promissory agreement may be unilateral or bilateral.
- d. The document must indicate a term or condition, or both, that establish the time when the future contract will be signed.
- e. The parties resort to a promissory agreement, which is an independent and distinct agreement, because at that time they are unable or unwilling to enter into the promised contract.
- f. All other requirements stipulated by law must be complied with.’ (CIVIL CONTRACTS, VOLUME I [CONTRATOS CIVILES, TOMO I], Dulio Arroyo Camacho, Editorial Mizrahi & Pujol, Panama, 1997, pages 8-9).

Further, with regard to the effects produced by Promise of Purchase and Sale Agreements, the same Author states the following:

‘(...)

#### THEIR EFFECTS

The effects of contracts are reduced to the rights and obligations derived therefrom for the contracting parties. In the promissory agreement, the party or parties undertake a specific obligation: the obligation to enter into a promised contract, in other words, the obligation to perform a specific obligation...” (Idem, page 40) (emphasis added by the Court)

Thus, it is clear that the purpose of a Promise of Purchase and Sale Agreement is compliance with the obligations contracted by the parties who sign it to enter into a subsequent contract, which is the purchase and sale contract. The effects produced by these types of promissory agreements do not extend beyond the obligations undertaken by the parties.

Since this is the case, and since the subject of the petition in these Ordinary Proceedings is nothing more than performance of a Promise of Purchase and Sale Agreement, it may not be held that the claims of the plaintiff are *en rem*, since no claims have been made regarding his certain right to a specific or specifiable item, but rather the personal right to claim performance of the obligations undertaken by reason of the signature of a contract, which include the signature of a different, subsequent contract.

The fact that the promise of purchase and sale agreement contains the obligation to subsequently sign another purchase and sale contract related to specific real properties, does not make the claims in these Proceedings *en rem* claims, because what is being claimed is not the acquired rights to the specific or specifiable property.

[...]



**GANADERÍA PANAMEÑA RECURRE EN CASACIÓN EN LA MEDIDA CAUTELAR DE SECUESTRO QUE LE SIGUE CARIBBEANPARADISE PANAMA, S. A. Y ADOLFO OLLOQUI ARNEDO. PONENTE: OYDÉN ORTEGA DURÁN. PANAMÁ, SEIS (6) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE (2012).**

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

**Sala:** Primera de lo Civil

**Ponente:** Oydén Ortega Durán

**Fecha:** 06 de diciembre de 2012

**Materia:** Civil

Casación

**Expediente:** 237-11

VISTOS:

Ingres a la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, para resolver en el fondo, el Recurso de Casación interpuesto por SERVICIOS LEGALES Y ASOCIADOS, en su condición de apoderada judicial de la Sociedad GANADERÍA PANAMEÑA, S.A., contra la Resolución de veinte (20) de octubre de dos mil diez (2010), proferida por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, la cual confirma el Auto No. 890 de diecisiete (17) de junio de 2010, emitida por el Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, dentro de la Medida Cautelar de Secuestro que promueve CARIBBEANPARADISE PANAMA, S.A. y ADOLFO OLLOQUI ARNEDO en contra de la Recurrente.

#### ANTECEDENTES

A través de su apoderado judicial, el señor ADOLFO OLLOQUI ARNEDO y la Sociedad Anónima CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A., solicitan Medida Cautelar de Secuestro en contra de la Sociedad Anónima GANADERÍA PANAMEÑA, S.A., hasta la concurrencia de un millón de balboas (B/.1,000,000.00), sobre las Fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379, todas inscritas al Documento 9481 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Colón, del Registro Público; la cual fue admitida mediante Auto No. 679 de 8 de mayo de 2007, proferido por el Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, fijando una caución por la suma de trescientos cincuenta mil balboas (B/.350,000.00).

Una vez fijada la Caución correspondiente por la parte secuestrante, a través de Auto No. 698 de 10 de mayo de 2007, el A quo admite la misma y decreta formal secuestro a favor de CARIBBEAN PARADISE

PANAMA, S.A. y ADOLFO OLLOQUI ARNEDO, hasta la concurrencia de UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y UN MIL TREINTA Y CUATRO BALBOAS (B/.1,181,034.00) en concepto de capital, costas y gastos provisionales, contra la Sociedad Anónima GANADERÍA PANAMEÑA, S.A., sobre las fincas detalladas anteriormente.

La apoderada judicial de la parte secuestrada, GANADERÍA PANAMEÑA, S.A., presentó escrito de sustitución de bienes secuestrados, fundamentándose en los siguientes hechos:

"PRIMERO: CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. y ADOLFO OLLOQUI ARNEDO mediante apoderado judicial interpusieron formal medida cautelar de secuestro en contra de GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. , hasta la concurrencia de UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y UN MIL TREINTA Y CUATRO BALBOAS (B/.1,181,034.00) sobre las siguientes fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379, inscritas al documento 9481 de la Sección de Propiedad de la provincia de Colón, del Registro Público.

SEGUNDO: GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. con el objeto de sustituir las fincas cauteladas precitadas en el hecho PRIMERO anterior, pone a disposición del tribunal el siguiente bien inmueble: Esta GARANTIA recae sobre la finca: FINCA: 2376 inscrita al tomo 809, folio 148, actualizada con código de ubicación 3015 al documento redi 1730830 de la sección de Propiedad, provincia de Colón. Y consta de un lote de terreno s/n, ubicado en el corregimiento de Cabecera del Distrito, Distrito y Provincia de Colón.

- (1) TITULARIDAD: La propiedad de la finca es de la sociedad anónima registrada a ficha 77329, rollo 6871, imagen 169 desde el 7 de septiembre de 1981.
- (2) SUPERFICIE: 33 Hectáreas 5,400 mts<sup>2</sup>
- (3) VALOR REGISTRADO: B/.3,215,690.00
- (4) GRAVÁMENES: No constan gravámenes inscritos a la fecha.

El valor registrado de la Finca 2376 inscrita al tomo 809, folio 148 actualizada con código de ubicación 3015 al documento redi 1730830 de la sección de Propiedad, provincia de Colón, garantiza patrimonialmente los resultados del proceso ordinario de mayor cuantía, cuya pretensión no es real, sino de cumplimiento, anulación y de resarcimiento patrimonial hasta la suma de B/.17,000.000.00.

Por lo anterior expuesto, solicitamos al Tribunal se sirva decretar la sustitución de la garantía que actualmente pesa sobre las siguientes fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379, inscritas al documento 9481 de la Sección de Propiedad de la provincia de Colón, del Registro Público; reemplazandola por la finca 2376 inscrita al tomo 809, folio 148 actualizada con el código de ubicación 3015 al documento redi 1730830 de la sección de Propiedad, provincia de Colón, que se pone a disposición del despacho y en consecuencia solicitamos se sirva ordenar la liberación de la medida cautelar que actualmente pesa sobre las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379, inscritas al documento 9481 de la Sección de Propiedad de la provincia de Colón, del Registro Público."

El Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, mediante Auto No. 890 de 17 de junio de 2010, resuelve no admitir la constitución de la Caución Hipotecaria sobre la finca No. 2376, solicitada por la parte demandada, por considerar que el documento presentado por la parte interesada, no es idóneo para ello, de conformidad con lo señalado en la Resolución No. 119 de 14 de abril de 2008, modificada por la Resolución No. 058-A de 6 de abril de 2010, ambas proferidas por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, por medio de la cual se adopta el nuevo procedimiento para la expedición y confirmación de la autenticidad de las Certificaciones de Valor Catastral de Inmuebles.

En uso de sus facultades procesales, la parte demandada interpuso Recurso de Apelación contra el referido Auto No. 890, resolviéndose la alzada por el Primero Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial, a través de Resolución de 20 de octubre de 2010, la cual confirma la decisión del A quo.

La Resolución de 20 de octubre de 2010, fundamenta su decisión con base a lo normado en el artículo 546 del Código Judicial, toda vez que a criterio del Ad quem, dentro del presente Proceso, la pretensión es real y se persiguen bienes inmuebles determinados, razón por la cual no debió siquiera entrarse a considerar la solicitud de sustitución.

Es contra esta Resolución que se ha presentado el presente Recurso de Casación que esta Sala se avoca a resolver.

### RECURSO DE CASACIÓN Y CRITERIO DE LA SALA

El Recurso de Casación es en el fondo, invocándose un solo concepto de la Causal de infracción de normas sustantivas de derecho, el cual corresponde al de error de derecho en cuanto la apreciación de la prueba, lo cual al decir del Recurrente, ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la Resolución recurrida.

Este concepto probatorio se fundamenta en un Motivo que se expone a continuación:

"PRIMERO: El pronunciamiento recurrido negó la posibilidad de consignación por apreciar equivocadamente la demanda corregida presentada (que obra a folio 217 al 232 del expediente principal) y referir por ello, que el reclamo del demandante se fundamenta en pretensión real. La decisión objetada no consideró en su valoración de la prueba, que el actor demandó el cumplimiento forzoso del contrato de promesa de compraventa y no sobre la propiedad de las fincas, lo cual constituía reclamo de derecho personal y no pretensión real, lo que permitía al demandado hacer consignación para la liberación de la medida cautelar. El error de derecho en la apreciación de la prueba incidió directamente en la parte dispositiva de la decisión impugnada y determinó que se negara al demandado el levantamiento de la medida cautelar por consignación de fianza, al indicar la decisión que el actor estableció pretensión real sobre los inmuebles en su demanda y no personal para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa."

Como normas de derecho consideradas infringidas, se citan los artículos 546, 531 y 781 del Código Judicial, al igual que los artículos 337, 582, 1134 y 1221 del Código Civil.

Como bien puede observarse, el presente Recurso de Casación denuncia un error en cuanto a la valoración que el Ad quem dio al escrito de Demanda corregido que presentara la parte Demandante, sobre el cual interpretó que la presente controversia se genera de una pretensión real, lo cual impide la suspensión de la Medida Cautelar de secuestro y su sustitución por la Caucción que se presente, de conformidad a lo señalado en el artículo 546 del Código Judicial.

Con relación a la prueba denunciada, que corresponde al libelo de Demanda corregida que consta a de fojas 217 a 232 del expediente principal, la valoración dada por el Tribunal Ad quem, dentro de la Resolución recurrida, fue la siguiente:

" ...

Del libelo de demanda corregida (Fs. 217 a 232 del expediente principal) se desprende que, en el presente caso, mediante pretensión real se persiguen inmuebles determinados pues la primera incluida bajo el título de Pretensión Principal, consiste en que se "condene a GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. a cumplir forzosamente el contrato de promesa de compraventa suscrito con CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. protocolizado mediante Escritura Pública No. 2,456 de 7 de febrero de 2006, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, a fin de que suscriba el contrato de compraventa prometido cuyo objeto son las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377,

15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de la Provincia de Colón."

Ahora bien, la prueba que se denuncia mal valorada consiste en el escrito de demanda corregido, el cual en cuanto a la pretensión de la Demanda, señala lo siguiente:

"...

#### PRETENSIÓN PRINCIPAL

Con fundamento en las consideraciones expuestas, solicitamos al tribunal que declare lo siguiente:

1. Condene a GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. a cumplir forzosamente el contrato de promesa de compraventa suscrito con CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. protocolizado mediante Escritura Pública No. 2,456 de 7 de febrero de 2006, de la Notaría Quinta de Circuito de Panamá, a fin de que suscriba el contrato de compraventa prometido cuyo objeto son las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de la Provincia de Colón.
2. Condene solidariamente a los demandados GANADERIA PANAMEÑA, S.A. EXTREME PROPERTIES, S.A. CORPORACIÓN AGUSTÍN, S.A. CARIBAL, S.A. ABRAHAM JOSE SABAH CAJELI, DANIEL LOPEZ MIÑANO y DIOMEDES EDGARDO CERRUD a la indemnización de daños y perjuicios, materiales y morales, causados a ADOLFO OLLOQUI ARNEDO y CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. hasta la concurrencia de treinta y dos millones de balboas (B/.32,000,000.00).
3. Anule y/o revoque y/o cancela la protocolización y el contrato contenido en la Escritura Pública No. 2469 de 8 de febrero de 2006, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, "POR LA CUAL se protocoliza ACUERDO MEDIANTE EL CUAL JORGE EDINGH PALIS VASQUEZ, EN REPRESENTACIÓN DE GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. y DANIEL LOPEZ MIÑANO, EN REPRESENTACIÓN DE CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. FORMULAN ALGUNAS DECLARACIONES PARA QUE SE ANEXEN AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 2456 DEL 7 DE FEBRERO DE 2006, DE LA NOTARÍA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA".
4. Anule y/o revoque y/o cancele la Escritura Pública No. 5152 de 4 de abril de 2007 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, así como el contrato de hipoteca y anticresis protocolizado en dicha escritura pública en virtud del cual GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. constituyó a favor de ABRAHAM JOSE SABAGH CAJELI primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379. Igualmente que se Anule y/o revoque y/o cancele la inscripción en el registro público de dicha escritura pública en caso que la misma se inscriba.
5. Anule y/o revoque y/o cancele la Escritura Pública No. 5551 de 13 de abril de 2007 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, así como el contrato de hipoteca y anticresis protocolizado en dicha escritura pública en virtud del cual GANADERIA PANAMEÑA, S.A. constituyó a favor de ABRAHAM JOSE SABAGH CAJELI primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 15374. Igualmente que se Anule y/o revoque y/o cancele la inscripción en el registro público de dicha escritura pública.
6. Anule y/o revoque y/o cacele la Escritura Pública No. 10,210 de 8 de mayo de 2007, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, por la cual GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. protocolizó contrato de promesa de compraventa sobre las fincas NO. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de la Provincia de Colón. Igualmente que se anule y/o revoque y/o

cancele el citado contrato de promesa de compraventa, el asiento pendiente de inscripción y la inscripción en el Registro Público de la mencionada Escritura Pública No. 10,210 de 8 de mayo de 2007, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá en caso de que dicha escritura se inscriba.

7. Anule y/o revoque y/o cancele la Escritura Pública No. 10283 de 8 de mayo de 2007 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, así como el contrato de compraventa protocolizado en la misma mediante el cual GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. vende a CARIBAL, S.A. las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de la Provincia de Colón. Igualmente que se anule y/o revoque y/o cancele la cesión que GANADERIA PANAMEÑA, S.A. hace a favor de EXTREME PROPERTIES, S.A. y ENTREME PROPERTIES, S.A. ambos protocolizados en la mencionada Escritura Pública 10,283 de 8 de mayo de 2007, así como la inscripción en el registro público de la citada escritura pública de Notaría Quinta del Circuito de Panamá en caso de que se inscriba.
8. Anule y/o revoque y/o cancele la escritura pública No. 10453 de 10 de mayo de mayo de 2007 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, así como el contrato protocolizado en la misma mediante el cual EXTREME PROPERTIES, S.A. cede parcialmente a CORPORACIÓN SAN AGUSTIÓN, S.A. el cobre que tiene o puede tener del contrato de compraventa de las fincas 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379.
9. En todas las pretensiones condene al pago de costas y gastos del proceso.

## II. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA.

En caso de que no sea jurídicamente posible acceder a la pretensión de cumplimiento forzoso del contrato de promesa de compraventa suscrito CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. y GANADERIA PANAMEÑA, S.A. protocolizado mediante Escritura Pública No. 2,456 de 7 de febrero de 2006, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, a través del cual éste prometió venderle a aquella las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Colón; solicitamos que haga las siguientes declaraciones:

1. Declare resuelto por incumplimiento de GANADERIA PANAMEÑA, S.A. el contrato de promesa de compraventa suscrito por CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. y GANADERIA PANAMEÑA, S.A., protocolizado mediante Escritura Pública NO. 2,456 de 7 de febrero de 2006, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, a través del cual ésta prometió venderle a aquella las fincas No. 15374, 15375, 15376, 15377, 15378 y 15379 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Colón.
2. Condene a GANADERÍA PANAMEÑA, S.A. a devolverle a CARIBBEANPARADISE PANAMA, S.A. la suma de tres millones novecientos dieciséis mil quinientos balboas (B/.3,916,500.00), pagados en concepto de abono al precio de venta de las fincas e intereses pactados; más los intereses legales (comerciales) que dicha suma genere hasta la fecha en que se haga efectiva la devolución.
3. Condene solidariamente a los demandados GANADERIA PANAMEMÑA, S.A.; EXTREME PROPERTIES, S.A.; CORPORACIÓN SAN AGUSTÍN, S.A.; CARIBAL, S.A.; ABRAHAM JOSE SABAH CAJELI, DANIEL LOPEZ MIÑANO y DIOMEDES EDGARDO CERRUD a indemnizar los daños y perjuicios, materiales y morales, causados a los demandantes ADOLFO OLLOQUI ARNEDO y CARIBBEAN PARADISE PANAMA, S.A. hasta la concurrencia de treinta y dos millones de balboas (B/.32,000,000.00).

4. En todas las pretensiones, condene a los demandados al pago de costas y gastos del proceso.

La doctrina nos define como pretensión dentro de un Proceso, "la formulación de voluntad que ejerce el demandante a fin de obtener un efecto jurídico que a él le concierna o interesa, fundado en un derecho que afirma ser titular. Es pues, el punto de referencia del proceso, desde su inicio hasta la sentencia." (Diccionario de Derecho Procesal Civil, Jorge Fábrega Ponce, Editorial Plaza & Janés, Colombia, Agosto de 2004, página 844)

La pretensión de un Proceso corresponde pues, a ser el objetivo del Proceso, lo que la parte espera obtener en virtud del derecho reclamado, el cual alega poseer. Así, las pretensiones se clasifican en personales y reales.

Las pretensiones reales, que son el objeto de debate en el presente Proceso, son aquellas en las que una persona tiene como objetivo reclamar el ejercicio de un derecho sobre una cosa determinada, es decir sobre bienes, sean estos muebles o inmuebles. En este sentido, la persona que interpone un Proceso cuya pretensión es real, exige el reconocimiento del derecho cierto que tiene sobre un bien determinado, cuyo vínculo es directo y certero.

Las pretensiones personales son aquellas mediante la cual se exige el reconocimiento del derecho que se deriva del cumplimiento de obligaciones contraídas entre personas, las cuales pueden ser derivadas de relaciones contractuales.

Se observa de las siete pretensiones principales de la Demanda y las cuatro subsidiarias, las cuales han sido previamente trascritas y cuyo yerro de valoración se denuncia en el presente Recurso de Casación; que la pretensión u objetivo de la parte demandante es, exigir el cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa sobre determinadas fincas y en el evento que esto no pueda ser jurídicamente posible, la rescisión del contrato y la consecuente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

En este sentido, esta Sala considera oportuno ilustrar en cuanto al concepto, objetivo y efecto de los contratos de promesa, para lo cual se cita al autor panameño DULIO ARROYO CAMACHO, que con respecto a este tipo de contratos, nos señala lo siguiente:

"... podemos definirlo como el convenio por el cual las partes que lo celebran se comprometen, una o ambas, a concurrir ellas mismas a la celebración de un contrato futuro determinado, que por el momento no quieren o no pueden celebrar, una vez haya transcurrido cierto plazo o cumplido la condición estipulada y los demás requisitos legales".

De la anterior definición resulta que, conforme a la teoría clásica, los elementos característicos del contrato de promesa son los siguientes:

- a. Que en virtud de esta promesa se origina, fundamentalmente la obligación de celebrar un contrato futuro determinado distinto del contrato de promesa.
- b. Que tal obligación constituya una obligación de hacer.
- c. Que el contrato de promesa puede ser unilateral o bilateral.
- d. Debe señalarse un plazo o condición, o ambos, que fijen la época para la celebración del contrato futuro.
- e. Las partes acuden al contrato de promesa, que es un convenio independiente y distinto, porque es en ese momento no pueden o no quieren celebrar el contrato prometido.
- f. Debe darse cumplimiento a los otros requisitos exigidos por la ley." (CONTRATOS CIVILES, TOMO I, Dulio Arroyo Camacho, Editorial Mizrahi & Pujol, Panamá, 1997, pág. 8-9) (lo resaltado es de la Sala)

Ahora bien, respecto a los efectos que producen los contratos de promesa de compraventa, el mismo Autor nos expone lo señalado a continuación:

"...

#### SUS EFECTOS.

Los efectos de los contratos se reducen a los derechos y obligaciones que de ellos emanan para las partes contratantes. La o las partes contraen en el contrato de promesa una obligación específica: la de celebrar el contrato prometido, es decir, una obligación de hacer..." (Idem, página 40) (lo resaltado es de la Sala)

Vemos entonces que, el objetivo de los contratos de promesa de compraventa es el cumplimiento de la obligación que contraen las partes que lo suscriben, de celebrar un contrato posterior, que es el contrato de compraventa. El efecto producen este tipo de contratos de promesa, no es más que, aquello sobre lo que se han obligado sus partes.

Así las cosas, y siendo que aquello que se solicita dentro del presente Proceso Ordinario, no es más que el cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, no puede considerarse que la pretensión de la parte demandante sea de tipo real, toda vez que no se exige el derecho cierto que se tiene sobre un bien determinado o determinable, sino el derecho personal de que se cumplan las obligaciones contraídas en virtud de la celebración de un contrato, las cuales son la celebración de otro posterior.

El hecho que, el contrato de promesa de compraventa señale la obligación de celebrar con posterioridad un contrato de compraventa sobre determinados bienes inmuebles, no hace que la pretensión dentro del presente Proceso sea de carácter real, porque no son los derechos adquiridos sobre los bienes determinados o determinables lo que se reclama.

En virtud del yerro valorativo que esta Sala considera fundado dentro del presente Recurso de Casación, se considera infringido el artículo 546 del Código Judicial, cuyo texto se transcribe de la siguiente forma:

"Artículo 546: Si el deudor presentare caución para que responda por el monto del secuestro o hiciere depósito en dinero por la suma que cubra lo secuestrado y las costas que fije el juez, se suspenderá el secuestro que vaya a verificarse o se levantará el ya verificado. Lo dispuesto no tendrá lugar cuando por medio de pretensión real se persigan inmuebles o muebles determinados y el secuestro se haya dirigido exclusivamente sobre tales bienes, ni tampoco cuando habiéndose secuestrado dinero efectivo o crédito o valores fijos, se pretenda presentar caución para levantar<sup>4</sup> o suspender este secuestro.

Cuando el depósito a que se refiere el primer inciso de este artículo se hiciere en dinero, o en caución de compañías de seguros o bancos, autorizados para ello, la resolución que ordena el levantamiento del secuestro se cumplirá de plano, sin necesidad de previa notificación, salvo que la demanda verse sobre pretensión real, cuyo caso se estará a lo que dispone el primer párrafo de este artículo.

La resolución que ordena el levantamiento es apelable por la parte contraria, pero este impugnación no suspende el cumplimiento de la misma.

En los demás casos en que la caución sea entre las previstas en el artículo 570, y el Tribunal accediera al levantamiento, el juez podrá darle cumplimiento inmediato a la resolución, si a su juicio con ello no afecta gravemente al secuestrante; pero si tuviera alguna duda, deberá notificarla primero a éste y esperar a que se resuelva el recurso, que interponga y que no quede ejecutoriada la resolución correspondiente."

La norma previamente transcrita consagra un derecho para aquellas partes sobre las cuales se les haya practicado una Medida Cautelar de secuestro, de poder caucionar con la finalidad de sustituir los bienes secuestrados por la caución correspondiente, y liberar los bienes. Sin embargo, el Tribunal Ad quem consideró que el derecho consagrado en el referido artículo 546 no era procedente, en virtud de lo señalado en el numeral 7 del artículo 531 que dice:

"Artículo 531: Sin perjuicio de lo dispuesto para los casos especiales, las medidas cautelares se regirán por las siguientes reglas:

1...

...

7. Excepto en los casos de pretensiones reales, el demandado podrá solicitar, antes de que se adopte la medida, durante su ejecución o después de adoptada, que se evite, revoque o levante, siempre que, a juicio del juez, ofrezca bienes suficientes en garantía.

..."

Como quiera que ya esta Sala ha dejado claro que la pretensión del presente Proceso es de carácter personal y no real, esta Sala considera igualmente fundada la violación del numeral 7 del artículo 531 del Código Judicial, previamente transcrito, por haber sido aplicado sin que se dieran los presupuestos para ello.

Al haberse considerado fundados los cargos de ilegalidad expuestos en el presente Recurso de Casación, esta Sala arriba a la decisión de Casar la Resolución recurrida.

En mérito de lo expuesto, la CORTE SUPREMA, SALA CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, CASA Resolución de veinte (20) de octubre de dos mil diez (2010), proferida por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, y convertida en tribunal de instancia, REVOCA Auto No. 890 de diecisiete (17) de junio de 2010, emitida por el Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, y en su defecto:

1. ADMITIR la constitución de Caución Hipotecaria sobre la Finca No. 2376, inscrita al Tomo 809, Folio 148, actualizada al Código de Ubicación 3015, al Documento Redi 1730830 de la Sección de Propiedad de la Provincia de Colón, de la que es titular la sociedad FALEDO, S.A., que ha sido propuesta por la parte secuestrada.

#### **SALVAMENTO DE VOTO DEL MAGISTRADO HARLEY J. MITCHELL D.**

Con todo respeto, deseo advertir, que si bien es cierto el cargo que le endilga el recurrente al fallo de segunda instancia prospera, no entra el fallo a resolver como tribunal de instancia, la apelación interpuesta en contra de la resolución de primera instancia.

Lo anterior es de importancia, toda vez que lo respaldado por el tribunal de primera instancia para no admitir la constitución de la fianza hipotecaria, se debió al hecho que la certificación catastral no cumple con los parámetros establecidos en la resolución de No.058 -A de 6 abril de 2010 para que pueda ser constituida como garantía hipotecaria.

Ello es así, toda vez que para el caso que deba presentarse dicha certificación para constituir fianza hipotecaria ante los tribunales de justicia, "el contribuyente deberá dirigir un memorial a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, indicando los datos generales de la finca, tipo de proceso, juzgado correspondiente y nombre de las partes."

No obstante ello, no se deja establecido en el proyecto argumento alguno sobre dicho aspecto, y se revoca dicha resolución, procediéndose a admitir la constitución de la caución hipotecaria.

Creo necesario señalar, que respaldo los argumentos esbozados por la juzgadora de primera instancia, porque no se presentó certificación catastral de la finca que se presenta para constituir la fianza hipotecaria, toda vez que el documento que aparece a fojas 99, primero no se desprende que sea una certificación expedida por Catastro; y segundo, los datos que aparecen en dicho documento no concuerdan con la finca que se presenta para la caución hipotecaria.

Ante dicha situación, soy del criterio que debe confirmarse el fallo de primera instancia, con la finalidad que la representación judicial de la parte demandada proceda a la presentación del certificado de catastro correspondiente, con el fin de que quede acreditado de manera clara y en cumplimiento de lo establecido por ley,

el valor de la finca que se presenta para constituir caución hipotecaria, de forma tal, que de accederse a lo pretendido en la demanda, el proceso no resulte ilusorio.

En virtud de lo antes indicado, y siendo que no se desprende de la presente resolución los señalamientos antes esbozados, es que SALVO MI VOTO.

Panamá, fecha ut supra.

HARLEY J. MITCHELL D.

SONIA F. DE CASTROVERDE ( Secretaria)

OYDÉN ORTEGA DURÁN

HERNÁN A. DE LEÓN BATISTA -- HARLEY J. MITCHELL D. ( Con Salvamento de Voto)

SONIA F. DE CASTROVERDE (Secretaria)

---

*dtSearch 6.07 (6205)*