

**EXTRAORDINARY ACTION OF CASSATION
BROUGHT BY BANCO NACIONAL DE
PANAMA IN THE ORDINARY PROCEEDING
FOR LARGE AMOUNT BROUGHT AGAINST IT
BY ISMAELINA LOPEZ DE ZEBALLOS Y
BERTA COLOMBIA DE SPIEGEL. JUSTICE
WRITING DECISION: H. MITCHELL D.
PANAMA, THE TWENTY-NINTH OF
DECEMBER OF TWO THOUSAND ELEVEN
(2011).**

Court: Supreme Court of Panama

Division: Civil Division One

Justice writing decision: Harley J. Mitchell D.

Date: December 29, 2011

Area of law: Civil Code

Cassation

Case No.: 251-08

[...]

In this sense, economic compensation can hardly be claimed if a lease agreement has not been signed, as the cassation appellant purports, since that would mean going against the agreement, as well as civil norms being violated which is where the dispute in question originates, therefore, this Court upholds the decision of the Court of Second Instance which states "... that it would be a true mistake to transfer the implications emanating from the Promise of Purchase and Sale Agreement, under the premise of Use and Customs in commercial matters, allowing the predominance of the latter, when with sufficient evidence the effects of what is agreed to by the parties, are civil in nature".

[...]

RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACION INTERPUESTO POR BANCONACIONAL DE PANAMA DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO DE MAYOR CUANTIA QUE LE SIGUE A ISMAELINA LOPEZ DE ZEBALLOS Y BERTA COLOMBIA DE SPIEGEL PONENTE: H. MITCHELL D. PANAMA, VEINTINUEVE (29) DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011).

Tribunal: Corte Suprema de Justicia, Panamá

Sala: Primera de lo Civil

Ponente: Harley J. Mitchell D.

Fecha: 29 de diciembre de 2011

Materia: Civil

Casación

Expediente: 251-08

VISTOS:

Esta Corporación de Justicia mediante resolución de fecha 7 de agosto de 2009, declaró inadmisibles la primera causal de forma y segunda causal de fondo, declaró admisible la segunda causal de forma, y ordenó la corrección de la segunda causal de fondo, del Recurso de Casación presentado por el Licenciado José Candanedo Acosta, actuando en nombre y representación del Banco Nacional de Panamá, en contra de la resolución de fecha 9 de julio de 2008, dictada por el Tribunal Superior del Segundo Distrito Judicial por medio de la cual confirma la sentencia No.19 de 20 de febrero de 2008, dictada por el Juzgado Segundo del Circuito de Veraguas, Ramo Civil, dentro del Proceso Ordinario interpuesto por Banco Nacional de Panamá contra Ismaelina López de Zevallos y Berta Colombia López de Spiegel.

Toda vez que se presentó en término el Recurso de Casación corregido, se procedió a declarar admisible la segunda causal de fondo mediante resolución de 7 de diciembre de 2009, por lo que procede la Sala a dictar el fallo de fondo respectivo.

RECURSO DE CASACIÓN

El Recurso de Casación es en la Forma cuya causal corresponde "Por no estar la sentencia en consonancia con las pretensiones de la demanda o..., porque: Se resuelve sobre punto que no ha sido objeto de la controversia.." y en el Fondo, cuya causal corresponde a "Infracción de normas sustantivas de derecho, por concepto de error de hechos sobre la existencia de la prueba, lo cual ha influido en lo dispositivo de la sentencia impugnada", por lo

que se procederá al estudio del recurso de casación en la forma, y de declararse sin lugar, se entrará a conocer el de fondo.

RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

El Recurso de Casación en la Forma, como ya se indicó la causal con la que se respalda corresponde "Por no estar la sentencia en consonancia con las pretensiones de la demanda o..., porque: Se resuelve sobre punto que no ha sido objeto de la controversia..", se fundamenta en dos motivos a saber:

"PRIMERO: El fallo impugnado, al resolver la controversia, procedió a confirmar la sentencia de primera instancia y negar la pretensión de mi mandante basado en unos argumentos que no guardan relación con la pretensión de la demanda, ya que por ninguna parte de la demanda se estableció que la causa de pedir se fundamentaba en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, sino en las consecuencias surgidas de la ocupación de un local de propiedad del Banco demandante, cuando la parte demandada acepta la entrega de las llaves y entra a ocupar el referido local durante varios años, sin pagar un solo centavo.

SEGUNDO: Que en la demanda se estableció claramente que la pretensión consiste en la indemnización por daños y perjuicios, productos de actos mercantiles como consecuencia del uso de un local comercial, propiedad del Banco Nacional de Panamá.

La obligación de pagar de la parte demandada surge, como se crédito (sic) en el proceso, de los daños y perjuicios que causa al estar usufructuando un inmueble de propiedad del Banco Nacional de Panamá, sin siguiera (sic) pagar los gastos de mantenimiento. No se debe permitir que el prominente comprador usufructúe eternamente un local de propiedad del demandante, sin dar una contraprestación por los beneficios recibidos y el perjuicio causado."

Como normas infringidas, el recurrente indica el artículo 1 del Código de Comercio, por considerar que el Ad-quem desconoció que se estaba frente a un contrato de promesa de compraventa el cual fue suscrito por dos comerciantes, por lo que a su criterio debía regir el Código de Comercio, sumado a que la demandada se encuentra lucrando con el local comercial, ya que estableció un negocio; y es del criterio, que aunque no se pactó un canon de arrendamiento, debe originar esa relación un resarcimiento económico a favor de su mandante, por desprenderse así de los usos y costumbres de la materia.

Considera que lo anterior debe ser así, sólo por el hecho que no se perfeccionó el contrato de promesa, y se encuentra ocupando o lucrando el local, ya que, de no ser así, se estaría validando un enriquecimiento sin causa, porque la demandada se está beneficiando económicamente por el usufructo que recibe del local comercial que es propiedad del Banco Nacional de Panamá, sin que le haga frente a ningún gasto de administración que produce tanto ese local comercial, como otros que se encuentran en esa misma condición.

Igualmente considera el casacionista vulnerado el artículo 220 del Código de Comercio, porque el asunto debatido es totalmente mercantil, y como consecuencia de ello de carácter oneroso, pero el Ad-quem desconoció ese punto de la controversia, por lo que exoneró a la demandada de la responsabilidad que genera el usufructo por el local de propiedad de su representada.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPERIOR:

El Ad-quem para respaldar el fallo atacado por el recurso que nos ocupa, hizo alusión a que el proceso guarda relación con un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes; que las demandadas se encuentran ocupando los locales desde el 2004, año en que se suscribió el contrato; que el Banco Nacional de Panamá para efectos de cobrar el alquiler giró notas, sin embargo las demandadas indicaron su inconformidad con el cobro, pero en lo que respecta a los hechos, la única prueba de carácter conducente es la promesa de compraventa, el cual no se ha probado el supuesto incumplimiento por parte de las demandadas, ya que no se estableció en dicho contrato canon de arrendamiento o la ocupación del inmueble, hasta tanto se completara la transacción.

Asimismo se refirió el Tribunal de Segunda instancia en lo que respecta a la promesa de vender o pactar, la que se encuentra regulada en el Código Civil en el artículo 1121, considerando que no sería atinado que se trasladara las consecuencias que puedan suscitarse de un contrato de promesa de compraventa, utilizando como supuesto el uso y la costumbre en materia comercial persistiendo esta última, cuando los efectos por lo que convinieron las partes es de naturaleza civil.

Igualmente explicó el Ad-quem, refiriéndose a lo estatuido en el artículo 974 del Código Civil, señalando que existe incompatibilidad con lo que indica la demandante en los hechos con el mencionado artículo, al solicitar daños y perjuicios como consecuencia de actos mercantiles, ya que no causa obligación la sola ejecución de actos mercantiles.

También consideró el tribunal de segunda instancia, haciendo alusión a lo normado en el artículo 976 del Código Civil, que respaldar lo solicitado por la demandante implicaría que se trastoque lo que pactaron las partes, que no es más que la promesa de comprar y vender, y no un contrato de arrendamiento.

Consideró también apropiado lo sustentado por el A-quo, al referirse al tiempo que se incorporó la finca a propiedad horizontal, en el sentido que ocurrió casi dos años después de lo que se pactó en la cláusula séptima del contrato, cuando el plazo era de sesenta días.

Según el Ad-quem quedó evidenciado que el dueño de la propiedad, es decir, Banco Nacional de Panamá, para formalizar el contrato de compraventa convino en dicho documento, el precio o valor del inmueble, y no así, un canon de arrendamiento, y que intenta respaldar la demandante con el argumento que con el uso y la costumbre, es posible el pago por la ocupación aunque no haya sido así convenido por las partes, haciendo énfasis que dicha institución no tomó en cuenta que eso ocurriera, ya que se fijó por las partes un plazo de sesenta días, con el fin de llevar a cabo los trámites correspondientes.

Puntualizó el A-quem, que la demandante aparece como prominente vendedora, así como acreedora financiera, y las demandadas no adquirieron de manera tácita la condición de arrendatarias.

POSICIÓN DE LA SALA:

Corresponde pues a esta Sala, emitir sus consideraciones respecto a las discrepancias de la recurrente con el fallo de segunda instancia, lo que en resumida cuenta corresponde al hecho que el Ad-quem falló respaldándose en hechos que no guardan relación con lo pretendido, ya que hizo alusión al contrato de compraventa, cuando lo que se solicita son los daños y perjuicios ocasionados por las demandadas a la demandante, por la ocupación del inmueble de propiedad de la institución bancaria por varios años, sin pagar por lo menos los gastos de mantenimiento.

Es necesario recalcar, que como se desprende de la demanda, la parte demandante pretende con la misma (fs.2), que se condene a las demandadas a pagar la suma de B/.17,650.78 en concepto de indemnización por daños y perjuicios como consecuencia de actos mercantiles, más los intereses y gastos del proceso.

No obstante lo anterior, se desprende de los hechos que fundamentan la pretensión, que los daños y perjuicios que solicita la entidad bancaria son producto o se generan, del contrato de promesa de compraventa que celebraron los ocupantes de los locales comerciales con la demandante (ver hecho cuarto), y que las demandadas ocupan el local No.2 casualmente, por la celebración de dicho contrato (hecho quinto).

Como puede apreciarse, lo dictaminado por el Tribunal de Segunda Instancia, guarda relación con lo fundamentado en los hechos, razón por la cual es criterio de esta Corporación de Justicia que lo fallado se encuentra acorde con lo pretendido en la demanda.

Esta Sala cree conveniente hacer alusión a lo indicado por Tamayo Jaramillo, al referirse a lo pretendido en la demanda, y a los hechos que fundamentan la misma, explicando lo siguiente:

"En efecto, si se parte de esta solución, el juez puede aplicar la norma correcta pero siempre y cuando dentro de los hechos de la demanda aparezca claramente que se cumplen los requisitos de facto, indispensables para aplicar una determinada institución. Así, por ejemplo, si el demandante invoca la responsabilidad por actividades peligrosas y al narrar los hechos de la demanda explica no solo ejercicio de una actividad peligrosa, sino también que el daño fue causado por un dependiente del responsable de la actividad, entonces el juez podrá, si lo tiene a bien, y no encuentra probada la responsabilidad por actividades peligrosas, aplicar la responsabilidad por el hecho ajeno, aunque no hubiere sido invocada, puesto que en los hechos de la demanda aparece claramente establecido que la responsabilidad se podría comprometer desde dicho ángulo. Pero si en ese mismo caso, el demandante solo se limita a decir que el demandado ejercía una actividad peligrosa, y no menciona para nada la dependencia o subordinación del conductor del automotor al demandado, entonces no se puede aplicar la responsabilidad por el hecho ajeno puesto que con el silencio del demandante en la narración de los hechos se le pone un tope a las facultades del juez." (Lo subrayado es de la Sala) De la Responsabilidad Civil, Tomo I, pág.122.

Como bien se desprende de lo antes transcrito, criterio que apoya esta Sala, siempre y cuando se refleje lo pretendido de los hechos, el juzgador podrá así reconocerlo, situación que se encuentra acorde con el caso que nos ocupa, pues como se dejó establecido, consta en los hechos que la causa petendi tiene su génesis en el contrato de compraventa que celebraron las partes, y cuyos daños y perjuicios por el uso de los locales, reclama la institución bancaria demandante.

Aunado a lo antes explicado se debe indicar, que era necesario por parte del Ad-quem establecer, lo que según el recurrente originó los daños y perjuicios que solicita con la presente demanda, a fin de corroborar si le asistía razón, motivo por el cual entró en las consideraciones que nacen del contrato de compraventa suscrito por las partes, ya que así se dejó plasmado en la demanda.

Por tanto, no se violentaron los artículos 1 y 220 del Código de Comercio, habida cuenta que, efectivamente la naturaleza (como bien lo estableció el Ad-quem) es civil, pues tiene origen en el contrato de promesa de compraventa, y no hay constancia, ni lo indicado por el recurrente tiene razón de ser, pues no puede originarse una obligación si no se ha dejado así estipulado por las partes.

En ese sentido, mal puede producirse un resarcimiento económico, sin que se haya pactado un canon de arrendamiento como pretende el casacionista, pues ello significaría ir en contra de lo pactado, así como se vulnerarían normas de carácter civil que es de donde emerge la controversia que nos ocupa, por tanto avala esta Magistratura lo explicado por el Tribunal de segunda instancia cuando se refiere "...que sería un verdadero desacierto, trasladar las implicaciones emanadas del Contrato promesa de Compraventa, bajo la premisa del Uso y Costumbre, en materia comercial, permitiendo el predominio de esta última, cuando con sobrada evidencia, los efectos de lo convenido por las partes, son de naturaleza civil".

Por lo anterior, es que esta Sala procederá a no casar el fallo recurrido, respaldado en el recurso de casación en la forma.

RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

Corresponde el estudio del presente recurso, cuya causal es "Infracción de normas sustantivas de derecho, por concepto de error de hechos (sic) sobre la existencia de la prueba, lo cual ha influido sustancialmente en los dispositivo de la sentencia impugnada", fundamentado en cuatro motivos, los que se pasan a transcribir:

"PRIMERO: En la sentencia impugnada el Tribunal de Segunda Instancia incurre en error de hecho sobre la prueba al omitir y no apreciar documentos públicos y privados que reposan de fojas 7 a 38; 61, 62, 63, 64, 65, 66, 76, 78, 82, 83, 84, y 85 del expediente, donde se demuestra claramente que la parte demandada está ocupando el local comercial 2 del PH Plaza Banconal Santiago, de propiedad del Banco Nacional de Panamá, luego de

la firma del contrato de promesa de compraventa y por el cual están recibiendo un beneficio económico producto de las ventas de artículos deportivos, etc., y prestación de servicios dentales, que está ejerciendo a través de negocios con licencias comerciales. De ello emerge la obligación de pagar un importe en concepto de los daños y perjuicios causados al Banco Nacional de Panamá.

SEGUNDO: Que el Tribunal Superior, en la sentencia impugnada, incurre en error de hecho sobre la existencia de la prueba, cuando ignora la prueba testimonial de la señora ALICIA ALVAREZ DE DÍAZ, (a fojas 821,84), donde establece claramente que desde marzo de 2004, hasta el presente, se encuentran los demandados ocupando el local del BANCO NACIONAL DE PANAMA.

CUARTO: También ignoró la prueba documental que consta a foja 55, donde la parte demandada (sic) manifestó no pagar ningún cargo por ocupación, ni en el cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, sobre el abono de B/.13,055.00."

Como artículos infringidos señala los siguientes del Código Judicial:

-780, porque según el recurrente al ignorar o desconocer los documentos que son indispensables para el funcionamiento del local No.2, como es el caso del servicio de luz, agua, acta notarial de ocupación suscrita por el Notario Público de Veraguas, y la nota suscrita por la demandada en la cual se desprende que a la fecha no ha realizado los pagos a favor de PH Plaza Banconal Santiago, y que no hará los pagos por ocupación del local que es objeto de la promesa de compra venta, que según opinión del casacionista debieron ser valoradas en su conjunto por el Ad-quem, respaldado en el principio de unidad de la prueba, que establece que pueden ser apreciadas las pruebas, sin importar quien las allegó al proceso.

-784, según el casacionista se infringió este artículo porque no se tomaron en cuenta las pruebas aportadas al proceso, ya que de haber sido así, se hubiera procedido a declarar probado el incumplimiento de la obligación que tiene la demandada, de pagar por la ocupación del local comercial No.2 del P.H. Plaza Banconal Santiago, de propiedad de su representada.

Considera que el Ad-quem no tomó en cuenta la declaración de la señora Alicia Alvarez de Díaz, a través de la cual se probó que desde marzo de 2004 hasta la fecha, la demandada estaba ocupando el local, sumado a que ha aceptado que no ha realizado pago alguno por el mismo. Asimismo, hace alusión a que el Tribunal de Segunda Instancia no tomó en cuenta el acta notarial que suscribiera el Notario Público de Veraguas, donde se desprende la ocupación del local No.2 de la Boutique One Way de propiedad de Ismaelina López de Cevallos, y Clínica Dental Spiegel de propiedad de Berta Colombia Lopez de Spiegel.

También el recurrente indicó como infringidos los siguientes artículos del Código de Comercio:

-194, porque es costumbre de la plaza que en los Contratos de Promesa de Compra Venta de inmuebles, el prominente comprador debe hacerle frente a los cargos que se presenten en el lapso de la ocupación del bien y el traspaso en el Registro Público, así como pagar los gastos administrativos, y sobre todo hacer el pago de canon de arrendamiento como contraprestación por el beneficio que esta recibiendo, respaldado en los usos y costumbres, hasta tanto se perfeccione el contrato de compraventa.

Asimismo es criterio del casacionista, que al ignorarse que el contrato de promesa de compraventa es un acto de comercio, no solamente en lo que respecta a las partes, sino que por el objeto de dicho contrato, el cual le ha rendido beneficios económicos a la demandada con su ocupación.

-220, por considerar el recurrente que el juzgador desconoció que el contrato de compraventa que dio como origen la entrega de las llaves del local comercial de propiedad de su representada, así como su posterior ocupación por parte de las demandadas, sin que hayan dado cumplimiento a ninguna de las obligaciones que adquirieron, lo que constituyen actos mercantiles que en ningún momento puede considerarse gratuito, y sobre

todo porque quedó acreditado en el proceso, el beneficio que se le está dando al local comercial por parte de las demandadas, lo que le ha causado perjuicio a la parte demandante, produciéndose un enriquecimiento sin causa.

-214, porque según el casacionista se establece que los contratos de comercio serán ejecutados atendiendo más que a su letra, la intención de los contratantes, por lo que no concibe que la intención haya sido que la prominente compradora usufructúe el bien que se le prometió vender gratuitamente, sin recibir ninguna contraprestación.

-233, ya que según el recurrente no se tomó en cuenta para dictar una sentencia condenatoria con los daños y perjuicios respectivos, a partir del momento que fue negado por la demandada a pagar el usufructo del local que se le prometió vender.

Igualmente consideró vulnerados el recurrente, los siguientes artículos del Código Civil:

-1138, porque según los usos y costumbres de la plaza, se establece en los contratos de promesa de compraventa como obligación del prominente comprador, pagar el canon de arrendamiento por el usufructo del bien, hasta tanto el contrato se perfeccione con la inscripción en el Registro Público. Costumbre que según el recurrente se fundamenta en la equidad, porque no se imagina que se usufructúe de manera gratuita el bien por parte del prominente comprador desde el momento que recibe las llaves y ocupa el local comercial, sin que de ninguna contraprestación al prominente vendedor, porque ha hecho una inversión en la construcción de los locales comerciales.

-1134, porque el recurrente es de la opinión, que el fallo impugnado argumenta como eximente de responsabilidad de la demanda, la no existencia de una cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes; sin embargo, ese componente que se agrega al fallo recurrido es un tema extraño al contrato, que no tiene relación con lo pretendido por la demandante.

POSICIÓN DE LA SALA:

El recurrente ha indicado que el fallo impugnado mediante el recurso que nos ocupa, no tomó en cuenta una serie de pruebas entre ellas documentos públicos que reposan de fojas 7 a 38; 61, 62, 63, 64, 65, 66, 76, 78, 82, 83, 84, y 85 del expediente donde se demuestra claramente que la parte demandada está ocupando el local comercial No.2 del PH Plaza Banconal Santiago, de propiedad del Banco Nacional de Panamá, posterior a la firma del contrato de promesa de compraventa, beneficiándose económicamente con el producto de las ventas de artículos deportivos, etc., y con la prestación de servicios dentales que ofrecen, respaldados con licencias comerciales. En tal sentido, considera el casacionista, que ello origina la obligación de pagar una suma en concepto de los daños y perjuicios que se le han causado al Banco Nacional de Panamá.

Considera también que no se tomó en cuenta la prueba testimonial de la señora ALICIA ALVAREZ DE DÍAZ, (a fojas 821,84), donde indicó de manera directa que desde marzo de 2004 hasta el presente, las demandadas han ocupado el local del BANCO NACIONAL DE PANAMA; y la prueba documental que consta a foja 55, donde dejó establecido la parte demandada que no paga ninguna cantidad por ocupación del local comercial No.2 del P.H. Plaza Banconal Santiago, así como no cumple con la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, en lo que respecta al abono de B/.13,055.00.

Ya ha quedado establecido en autos que, lo que origina la controversia es el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes que conforman el presente proceso, en la que el demandante reclama daños y perjuicios como consecuencia de la ocupación de las demandadas del local No. 2 del PH. Plaza Banconal Santiago, sin que hayan hecho pago alguno por los gastos administrativos y de mantenimiento, lo que ha causado daños y perjuicios a la demandante.

Igualmente se refirió esta Sala, al pronunciarse sobre el recurso de casación en la forma, que avalaba el criterio del juzgador de segunda instancia, en lo que respecta a que no se desprende del contrato de promesa de compraventa, que las partes hubieran convenido el pago de un canon de arrendamiento por la ocupación del local No. 2, de propiedad de la demandante, y no compartía lo esgrimido por el apoderado judicial de la misma

al indicar que por los usos y costumbres de la plaza, en los contratos de promesa de compraventa se establece el canon de arrendamiento por el usufructo del bien, ya que por constituir actos mercantiles, no pueden ser gratuitos por ningún motivo.

Así pues tenemos, que de las pruebas a que hace alusión el casacionista visibles de fojas 7 a la 38, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 76, 78, 82, 83, 84, y 85 del expediente, y que considera no fueron valoradas por el juzgador de segunda instancia, corresponden a las siguientes: certificación del Registro Público donde consta las facultades otorgadas al señor Rafael Esquivel, sub-gerente general de Banco Nacional para ejecutar los actos que se detallan en dicho documento; copia autenticada del Decreto de la Gerencia General No.2004(32010-1300)75 del 8 de septiembre de 2004, por medio del cual se nombra al señor Rafael Reyes Esquivel en la posición de Sub-Gerente General del Banco Nacional de Panamá; copia autenticada de la Escritura Pública No.12345 de 23 de mayo de 2006, por medio de la cual se adiciona y modifica a la Escritura Pública 30460 de 23 de diciembre de 2005, que guarda relación con las mejoras declaradas a la Finca No.10421; copia autenticada de la Escritura Pública No.30460 de 23 de diciembre de 2005, por medio de la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio P.H. Plaza Banconal Santiago; contrato de promesa de compraventa de la Finca No.10421, inscrita al folio 114, tomo 1633, sección de la propiedad, Provincia de Veraguas, celebrado entre el Banco Nacional de Panamá con las señoras Ismaelina López Cevallos y Berta Colombia López de Spiegel; Certificación del Registro Público que detalla los inmuebles de propiedad del Banco Nacional de Panamá; Acta Notarial de fecha 22 de agosto de 2006, por medio de la cual se deja constancia de quiénes son los propietarios y ocupantes de los locales comerciales del P.H. Plaza Banconal Santiago; copia simple de Certificación del Registro Público donde consta la incorporación al Régimen de P.H. de la Finca No.71355, Rollo 1, Asiento 1, Documento 1, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Veraguas; copia simple de la nota de fecha 12 de julio de 2006 06(0300-01) 48 remitida a la señora Berta C. de Spiegel, suscrita por el Gerente Ejecutivo de Asesoría Legal y Gerente Ejecutivo de Obras y Construcciones del Banco Nacional de Panamá, por medio de la cual se comunica la obligación de pagar los gastos de mantenimiento y cuotas de ocupación, por el local que ocupa dentro de la Plaza Banconal Santiago; edicto No.400 por medio del cual se notifica la resolución de 12 de julio de 2007, que admite las pruebas presentadas por la parte actora en el libelo de la demanda y escrito de pruebas, no se admiten las pruebas documentales presentadas en el escrito de pruebas en lo que respecta al punto 2 y 3, y se concede el término de quince días para la práctica de las admitidas; nota de fecha 31 de julio de 2007 del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, Dirección Provincial de Veraguas, por medio de la cual informan al tribunal de primera instancia que las señoras Ismaelina López de Zevallos y Berta Colombia López de Spiegel, solicitaron la conexión de agua al local comercial No.2 del P.H. Plaza Banconal y que reposa la autorización que expidiera Banco Nacional, sucursal Plaza Banconal, y documento de Promesa de Compraventa entre dicha institución y las demandadas; declaración rendida por la señora Alicia Alvarez de Díaz; y nota de Unión FENOSA de 8 de agosto de 2007 GAC-DECI-1737-07, comunicando al A-quo que la instalación del servicio de energía eléctrica del local No.2 del P.H. Plaza Banconal Santiago, fue solicitado por la señora Berta Colombia López de Spiegel.

Ahora bien, de las pruebas que indica la demandante como no valoradas por el Ad-quem, no se desprende que las partes hayan convenido el pago de un canon de arrendamiento, motivo por el cual el Ad-quem dejó establecido en el fallo impugnado que el "Banco Nacional, no ejecutó acciones idóneas, a fin de formalizar el contrato de compraventa y peor aún, en el aludido documento, se pactó el precio o valor del inmueble y no un canon de arrendamiento, mismo que pretende amparar el recurrente, argumentando que, conforme al uso y la costumbre, es viable el referido pago por la ocupación, a pesar de no haberse convenido", criterio que avala esta Sala.

Por otro lado, se refleja del fallo impugnado, que el Ad-quem únicamente se refirió al contrato de promesa de compraventa de la Finca No.10421, inscrita al folio 114, tomo 1633, sección de la propiedad, Provincia de Veraguas, celebrado entre el Banco Nacional de Panamá con las señoras Ismaelina López Cevallos y Berta Colombia López de Spiegel, y a la copia simple de la nota de fecha 12 de julio de 2006 06(0300-01) 48 remitida a la señora Berta C. de Spiegel, suscrita por el Gerente Ejecutivo de Asesoría Legal y Gerente Ejecutivo de Obras y Construcciones del Banco Nacional de Panamá, por medio de la cual se comunica la obligación de pagar los gastos de mantenimiento y cuotas de ocupación, por el local que ocupa dentro de la Plaza Banconal Santiago.

No obstante lo anterior, debe esta Sala indicar, que es necesario tal y como lo establece el artículo 1169 del Código Judicial, que la causal haya influido en lo dispositivo del fallo recurrido, lo que no ocurre en el caso de marras, pues de dichas pruebas no se desprende que las partes hayan pactado el canon de arrendamiento, situación que planteó el Ad-quem, y mucho menos puede pretenderse como también se hizo énfasis en la resolución impugnada que se haya adquirido la condición de arrendataria de manera tácita.

Con relación a lo antes indicado, el Ad-quem señalo que el "...Banco Nacional, ligeramente no previó la posibilidad que esto pudiera ocurrir, es más, se acordó un plazo de sesenta (60) días para efectuar todos los trámites. No menos cierto es que, en esta causa el Banco aparece como prominente vendedor y, a su vez, acreedor financiero y que la demandada no adquirió la condición de arrendataria de manera tácita".

Es necesario señalar que no se ajusta a la realidad lo explicado por el recurrente, al indicar que "al ignorar la existencia de las pruebas y no valorar los documentos, testimonios y acta notarial referidos, lo llevaron a errar al decidir que en la promesa de compraventa no existía la obligación de la demandada de pagar una suma de dinero por la ocupación del local comercial de propiedad del BANCO NACIONAL DE PANAMA, ...", ya que, como se ha dejado planteado, no se desprende de dichas pruebas la obligación de las demandadas de pagar canon de arrendamiento, motivo por el cual, mal puede ordenarse en ese sentido el pago de daños y perjuicios a favor de la demandante.

Para que pueda cobrarse canon de arrendamiento por el local comercial a que se ha hecho alusión en el presente caso, era necesario que se dejara así establecido por las partes: por tanto, no puede pretenderse, como así lo ha indicado el recurrente, que se desprenda del contrato de promesa de compra venta, cuando no fue así estipulado por las partes.

Pretender enmendar ese error, intentando sustentar que es costumbre en estos contratos que se cobre arrendamiento sin que así se haya estipulado, significaría avalar un acto que no ha sido así consensuado por las partes, lo que iría en contra de lo que dispone el artículo 974 del Código Civil, como bien hizo referencia el A-quem en el fallo impugnado, pues nadie puede ser condenado a pagar por una obligación, que no ha pactado.

Igualmente se estaría contrariando lo indicado en el artículo 1295 del Código Civil que establece lo siguiente:

"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto."

Como se refleja del artículo antes transcrito, es necesario que de manera directa y cierta, se pacte el arrendamiento y su precio, lo que no se desprende de las pruebas indicadas como no valoradas por el Ad-quem; por tanto, la resolución impugnada no infringió los artículos a que ha hecho referencia el recurrente, y lo procedente es no casar el presente recurso.

Por lo expuesto, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE LO CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, NO CASA la Resolución de fecha 9 de julio de 2008, dictada por el Tribunal Superior del Segundo Distrito Judicial, por medio de la cual confirma la sentencia No.19 de 20 de febrero de 2008, dictada por el Juzgado Segundo del Circuito de Veraguas, Ramo Civil, dentro del Proceso Ordinario interpuesto por Banco Nacional de Panamá contra Ismaelina López de Zevallos y Berta Colombia López de Spiegel.

Sin condena de costas en virtud de lo establecido en el artículo 1077 del Código Judicial.

Notifíquese.

HARLEY J. MITCHELL D.

ALBERTO CIGARRUISTA C. -- HARRY A. DIAZ

dtSearch 6.07 (6205)