

Panamá, 21 de abril de 1982

Señor Licenciado
Carlos Tevar D.,
Sub-Gerente General del Banco Hipotecario
Nacional,
E. S. D.

Señor Sub-Gerente General:

Avisole recibe de su atento Oficio N° 82 (111-01)9, de 26 de enero del año que decurre, completado por los Oficios calendados 11 de febrero de 1 de marzo, sobre la posibilidad de venta de unos terrenos por parte de la Primera Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Central de Ahorros).

Textualmente manifiesta dicho oficio:

"Por este medio queremos elevar una consulta en relación a los terrenos adquiridos por la Central de Ahorros y sobre los cuales se han interpuesto acciones penales y demandas civiles. Como quiera que es menester determinar la posibilidad de venta de esas propiedades, agradeceremos nos comuniquen si en efecto la Primera Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Central de Ahorros) está en capacidad de vender los terrenos en mención."

Con fundamento en el Artículo 101 de la Ley 135 de 1943, tengo el gusto de responderle, de acuerdo con mi leal saber y entender, en la siguientes forma:

1º. En la documentación que Ud. adjuntó aparece copia de la demanda interpuesta por la "Primera Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Central de Ahorros) por intermedio de sus apodera-

dos judiciales Miller, Vésques, Arcemena y Asociados, en contra de las compañías Wesco, S.A., El Paso, S.A., Cattex, S.A., Banco Comercial Transatlántico, S.A., Banco Unión, Benton Lake Corporation, S.A., Banco Fiduciario, Galdesville Investment Inc., Banco Agroindustrial y Comercial de Panamá, Banco Sudamericano de Desarrollo, Banco Anval, S.A. y los señores Pablo Espinosa V. y Eduardo de la Guardia.

En esta demanda se persigue que el Tribunal declare:

"PRIMERO: Que por no haberse celebrado la compra y venta del bien inmueble consistente en 16.5 hectáreas de terreno ubicadas en el Corregimiento de Juan Díaz y colindantes tanto en el Proyecto Santa Inés N° 1, como con las tierras pertenecientes a LITA NI RIVERS, que constituye la Finca N° 57.540, inscrita al tomo 1268, folio 486, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, ubicada en la Vía José Agustín Arango de la Ciudad de Panamá a que se refiere la nota de fecha 7 de noviembre de 1979 dirigida por PABLO ESPINOSA V., como representante legal de WESCO, S.A., CATTEX, S.A. y EL PASO, S.A. al Sr. EDUARDO DE LA GUARDIA B., como Gerente General de CENTRAL DE AHORROS (PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA) y los memorandos dirigidos por éste último (EDUARDO DE LA GUARDIA) en su condición expresada, al señor RODOLFO ZAMBRANO B., en las siguientes fechas: 7 de noviembre de 1979, 17 de noviembre de 1979; 8 de enero de 1980; 25 de enero de 1980; 11 de febrero de 1980 y a la Sra. MARIA I. DE TESTA, en las siguientes fechas: 25 de febrero de 1980; 22 de febrero de 1980 y 11 de marzo del mismo año, la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA tiene derecho a que se le restituyan las sumas pagadas como abono, a la compra del mencionado inmueble (Finca N° 57.540, inscrita al tomo 1268, folio 486 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá.

SEGUNDA: Que a consecuencia de la declaración anterior, WESCO, S.A., CATTEX, S.A. y EL PASO, S.A., están obligadas a devolver las sumas pagadas por la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, por no haberse celebrado el contrato de compra venta de las 16.5 hectáreas de terreno ubicadas en el Corregimiento de Juan Díaz y colindante tanto con el Proyecto Santa Inés N° 1, como con las tierras pertenecientes a LITANI RIVERS que constituye la Finca N° 57.540, inscrita al tomo 1268, folio 486 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá.

TERCERA: que a consecuencia de las declaraciones anteriores, WESCO, S.A., CATTEX, S.A., EL PASO, S.A. conjuntamente con PABLO ESPINOSA U. el BANCO COMERCIAL TRASATLANTICO S.A. están obligados a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de CIENTO SESENTA MIL BALBOAS CON 00/100 (\$160.000.00) que cobraron indebidamente mediante cheques números 37647 de fecha 11 de noviembre de 1979 y 38047 de fecha 17 de noviembre de 1979 girados por la Asociación contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia como abono al precio por la compra de la Finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compra y venta indicado en la misma.

CUARTA: que a consecuencia de la primera declaración, PABLO ESPINOSA U., conjuntamente con WESCO, S.A., CATTEX, S.A., EL PASO, S.A., está obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO BALBOAS CON 46/100 (\$45.685.46) que cobraron indebidamente, mediante los cheques números 38456 de 25 de enero de 1980 y No. 38938 de 11 de marzo de 1980, girados por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la Finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

QUINTA: Que a consecuencia de la primera declaración, BANCO UNION, S.A. conjuntamente con WESCO, S.A. CATTEX, S.A. EL PASO, S.A. esta obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de CIENTO VEINTICINCO MIL BALBOAS (R/125.000.00) que cobró indebidamente mediante el cheque número 38252 de fecha 8 de enero de 1980, girado por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la Finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

SEPTIMA: Que a consecuencia de la primera declaración, el BANCO FIDUCIARIO, S.A., conjuntamente con WESCO, S.A., CATTEX, S.A. EL PASO, S.A., está obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de CIENTO VEINTE MIL BALBOAS (R/120.000.00) que cobró indebidamente mediante cheque N° 38733 de fecha 22 de febrero de 1980, girado por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

OCTAVA: Que a consecuencia de la primera declaración la empresa GLADESVILLE INVESTMENT INC., conjuntamente con WESCO, S.A. CATTEX, S.A., EL PASO, S.A., está obligada a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de DOSCIENTOS OCELTENA Y CINCO MIL VOVACIENTOS TRES BALBOAS CON 46/100 (R/285.903.46), que cobró indebidamente, mediante los cheques números 38730 de fecha 22 de febrero de 1980 y N° 38750 de 25 de febrero de 1980, girados por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa, indicado en la misma.

NOVENA: Que a consecuencia de la primera declaración, el BANCO AGROINDUSTRIAL Y COMERCIAL DE PANAMA, conjuntamente con WESCO, S.A., CATTEX, S.A., EL PASO, S.A., está obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de CUARENTA MIL BALBOAS (40.000.00) que cobró indebidamente mediante el cheque N° 38725 de 22 de febrero de 1980, girado por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la Finca a que se refiere la primera declaración sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

DECIMA: Que a consecuencia de la primera declaración, el BANCO SURAMERICANO DE DESARROLLO, S.A. conjuntamente con WESCO, S.A., CATTEX, S.A., EL PASO, S.A. está obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA la suma de SETENTA Y CINCO MIL BALBOAS (75.000.00) que cobró indebidamente mediante el cheque N° 38732 de fecha 22 de febrero de 1980, girado por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de la Finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

DECIMAPRIMERA: Que a consecuencia de la primera declaración, el BANCO ANVAL, S.A. conjuntamente con WESCO, S.A., CATTEX, S.A., EL PASO, S.A. está obligado a restituir a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, la suma de CUARENTA MIL BALBOAS (40.000.00) que cobró indebidamente mediante el cheque N° 38749 de 25 de febrero de 1980, girado por la ASOCIACION contra sus fondos depositados en el Banco de Colombia, como abono al precio por la compra de finca a que se refiere la primera declaración, sin que se celebrara el contrato de compraventa indicado en la misma.

DECIMASEGUNDA: Que EL GUARDO DE LA GUARDIA en

su condición de Gerente General y Representante Legal de la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, para la fecha en que se hicieron los pagos a que se refieren las declaraciones anteriores, por haberlos ordenado mediante los memorandum a que se refiere la primera declaración, aunque la operación estuviese aprobada y autorizada por el Banco Hipotecario Nacional conforme a la Ley y por la Directiva de la ASOCIACION, debe indemnizar a la PRIMERA ASOCIACION DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA por su acción culpable y negligente; y

DECIMATERCERA: Que los demandados están obligados a pagar los gastos, costas e intereses legales."

2°. Como se desprende del punto anterior, no se ha celebrado la compraventa del bien inmueble de 16.5 hectáreas de terreno ubicadas en el Corregimiento de Juan Dias, por lo cual no han entrado al patrimonio de la Primera Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Siendo ello así esta entidad no podría proporcionar la propiedad de esos terrenos a nadie ya que no la tiene.

3°. Nuestro Código Civil señala:

a) Que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta (Artículo 1231);

b) Que cuando se trata de bienes inmuebles la venta no se perfeccionará mientras no conste por escrito con las formalidades que él (el Código) establece (Artículo 1220), y

c) Que se entiende entregado el bien inmueble cuando la escritura pública que contiene el contrato de compraventa se registra (Artículo 1232).

Es decir, --para el caso concreto que nos ocupa-- que para que la Primera Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Central de Ahorros) pueda proceder a la venta de esos terrenos es requisito indispensable que se le haya hecho la transmisión del dominio

a través de una escritura debidamente inscrita en el Registro Público.

Como esto no ha ocurrido, la venta que de ellos haga adolecería de nulidad, según lo ha considerado su Asesora Jurídica, conforme al Artículo 1227, acápite final, del Código Civil, expresivo de que "tr^átándose de bienes inmuebles, la venta de cosa ajena es nula".

En esta forma espero haber absuelto debidamente su interesante consulta.

De Ud. con toda consideración,

Lcdo. Carlos Pérez Castrellón
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION