

Panamá, 21 de agosto de 1997.

Licenciado

**José Antonio De La Ossa P.**

Gerente General del Banco

Nacional de Panamá

E. S. D.

**Señor Gerente General:**

Mediante Nota No. 97(03000-02)83, de fecha 19 de julio de 1997, recibida en esta Procuraduría el día 21 de julio ha formulado Consulta "sobre la vigencia o validez efectiva de un Contrato de Opción de Compra celebrado el 4 de agosto de 1986, sujeto a condición suspensiva e indeterminada que a la fecha de esta consulta no se ha cumplido."

Su Consulta se encuentra acompañada por un informe de antecedentes, así como de una detallada opinión legal. De esa documentación, nos permitimos transcribir lo siguiente:

" 1) En septiembre de 1985 el Banco adquirió - mediante remate- varias fincas de propiedad de HACIENDA LA HERRADURA, S.A. y JULIO CESAR ALCEDO VELARDE, las cuales tenían una superficie de más de 900 HAS., ubicadas en el Corregimiento de Piñas, Distrito de Chagres, Prov., de Colón, por la suma de B/.189.011.33

2) En agosto de 1986 el Banco vendió a la Sociedad, GRAN PIRÁMIDE, S.A., representada por

la Sra. MARÍA REYES DE PORRAS, 885 Has. de las fincas aludidas, por un precio de B/.181.775.90. También en esa fecha se firmaron dos contratos adicionales entre las mismas partes, los cuales se describen así:

.....

.....

3) El contrato identificado en el literal a) del punto anterior se cumplió cuando el Banco obtuvo el título de propiedad sobre los derechos posesorios y vendió a GRAN PIRÁMIDE, S.A. en noviembre de 1986, por la suma de B/.11,724.10.

4) El contrato de opción de compra identificado en el literal b) anterior, no se ha podido cumplir hasta la fecha, ya que los hermanos Cortizo Cohen mantienen la ocupación de hecho sobre las cuatro (4) fincas de propiedad del Banco ...

De acuerdo con este contrato, el Banco le otorgó una opción de compra a GRAN PIRÁMIDE, S.A. por el término de un año 'contado a partir del momento en que el Banco logre desalojar a las personas que temporalmente ocupan dichos globos de terrenos'. El precio de compra se estableció en B/.350.00 la hectárea.

5) El Banco no ha cumplido con la primera condición, ya que no ha podido desalojar a los Cortizo de las cuatro (4) fincas. Se interpuso un juicio de lanzamiento en la Corregiduría de Piñas. El Sr. Corregidor decidió en 1992 que los Cortizo debían desalojar las fincas. Esa decisión no se ha ejecutado.

6) El 25 de septiembre de 1991, el Licenciado Luis Antonio Vásquez J., en nombre y representación del Sr. Laurentino Cortizo Cohen, interpuso proceso ordinario declarativo de prescripción adquisitiva

contra el Banco Nacional de Panamá, con el objeto de adquirir las cuatro fincas aludidas, aduciendo que había ejercido posesión sobre las mismas desde 1957. El caso terminó con sentencia de 27 de diciembre de 1992, dictada por el Juzgado Primero del Circuito de Colón, confirmada por sentencia de 20 de junio de 1995, dictada por el Primer Tribunal Superior de Justicia, donde se negó la pretensión del Sr. Cortizo., con fundamento en el artículo 1670 del Código Civil...

7) El Banco le ha solicitado muchas veces al Sr. Laurentino Cortizo Cohen que desaloje las fincas. El Sr. Cortizo no ha hecho caso a tales peticiones. Sólo envió una nota el día 13 de mayo de 1997, comunicando al Licdo. Ariel Sucre, Abogado que tramita el lanzamiento, que 'en acatamiento a resoluciones judiciales, tengo a bien formalizar nuestro interés en adquirir las fincas... ' ...."

### Examen Jurídico

Los hechos revelan con claridad la existencia de un convenio de opción de compra acordado el día 4 de agosto de 1986, entre el Banco Nacional de Panamá y la sociedad Pirámide S.A., sobre cuatro (4) globos de terreno que suman un total de cincuenta y ocho (58) hectáreas de terreno.

El convenio antes mencionado tiene como plazo, el término de un (1) año, contado a partir del momento en que el Banco Nacional de Panamá le notifique por escrito a la sociedad Pirámide, S.A. que puede ejercer su opción por haberse cumplido el desalojo de las personas que *temporalmente* ocupan dichos globos de terreno, como se indica en las cláusulas Tercera y Cuarta.

El Banco Nacional de Panamá, ha planteado la problemática de no poder anunciar la venta de las fincas por haber firmado un contrato de opción de compra a favor de Gran Pirámide, S.A. y, porque las fincas están ocupadas por precaristas." Esta situación, enmarca nuestro siguiente análisis.

La muy “sui generis” figura de la promesa de compraventa es definida genéricamente por el Civilista Panameño Dúlio Arroyo como, el convenio por el cual una de las partes se obliga a comprar o a vender, o las dos partes se obligan recíprocamente, la una a vender y la otra a comprar una cosa determinada, por un precio determinado o determinable, en el plazo que se señale o en el evento de cumplirse la condición que se estipule, cumpliendo los demás requisitos legales.

De esta diáfana definición, pueden ser extraídos sus elementos característicos. Entre los que se destacan los siguientes:

1. Existencia de una obligación,
2. Contraprestaciones recíprocas de comprar y vender,
3. Precio determinado o determinable y
4. Plazo o condición que señale la época en que habrá de celebrarse el contrato.

Los anteriores son los elementos que la doctrina le atribuye a la figura jurídica de la promesa de compraventa, de forma que, todo contrato de esa naturaleza, debe contenerlos, pues constituyen su esencia. No obstante esto, la propia definición, nos hace una remisión a la legislación, con el objeto de complementar los anteriores elementos. Así, corresponde ver a continuación el Artículo 1221 del Código Civil, que establece:

**Artículo 1221:** “La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se le haya 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 vender y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos de este Libro.

La promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el prominente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador.”

La norma supra citada, ordena en términos precisos -coincidentalmente con la definición que brinda el Doctor Dulio Arroyo- los elementos de la promesa de compraventa, consistente en: la existencia de una obligación, las contraprestaciones de comprar y vender, el precio y el plazo o condición.

Sin embargo, radica en ese último elemento un aspecto de meridiania importancia, representado por el hecho de que el plazo o condición debe determinar o indicar la época en que ha de celebrarse el contrato.

En nuestra legislación, toda promesa de compraventa debe precisar la fecha en que ha de formalizarse el contrato, constituyendo un requisito de su esencia. En efecto, de acuerdo con el artículo 1221 del Código Civil pueden ser dos (2) las formas de establecer dicha fecha, una de ellas es determinando expresamente el plazo, y la otra, fijando una condición que señale la época en que ha de celebrarse el contrato.

Cualquiera que fuera la vía utilizada para establecer la fecha de verificación del contrato, las partes deben convenirlo (confróntese Sentencia de 31 de julio de 1951, Registro Judicial No. 18 de 1951, p. 200), pues a diferencia de otros sistemas jurídicos, el panameño, no contempla medidas supletorias, ante su omisión. Es no obstante importante destacar, que el jurista Dulio Arroyo, sostiene -entre otros civilistas- que si la promesa de compraventa no tiene previsto un plazo para celebrar el contrato, la misma carece de valor y es nula.

En el derecho positivo patrio, el asunto expuesto, viene a tener solución, aceptándose la tesis que sostiene que, no tiene obligadamente que pactarse el día cierto y determinado, en que habrá de celebrarse el contrato, sino que bastará con que se señale la época en que se realizará. Vale anotar a este respecto, que por haber sido declarado inconstitucional el último inciso del artículo 1221 del Código Civil, que ordenaba como plazo máximo el

período no mayor de cuatro (4) años, el mismo puede tener una duración hasta de veinte años, de acuerdo con el artículo 287 de la Constitución Nacional, que dispone que "... valdrán hasta un término máximo de veinte años las limitaciones temporales al derecho de enajenar."

### **Nuestro Criterio**

Lo expuesto, nos permite expresar que para el Banco Nacional de Panamá, debe primar el propósito de desalojar los intrusos que ocupan las fincas objeto del contrato de opción de compraventa, puesto que en ese sentido existen a la fecha dos pronunciamientos de autoridades competentes que guardan relación con ellas, a saber: uno del Corregidor de Policía de Piñas, que ordenó el desalojo de los invasores, y el segundo, dictado por el Primer Tribunal Superior de Justicia quien sentenció que, "... las tierras de propiedad de la nación, de los municipios, de las entidades autónomas y semiautónomas oficiales, son imprescriptibles." Estas decisiones facultan, pero al mismo tiempo obligan al Banco Nacional de Panamá, a emprender las acciones legales correspondientes para la ejecución y el cumplimiento, de lo ordenado.

Es preciso hacer un llamado de atención frente al hecho de que en el lapso de once (11) años -desde la firma del contrato de opción de compraventa, a la fecha-, las distintas administraciones que tuvo el Banco Nacional de Panamá, soslayaron el deber de realizar las correspondientes diligencias, en miras de procurar el desalojo inmediato de los intrusos.

Un oportuno lanzamiento de los invasores, hubiera dado lugar a que el Banco Nacional de Panamá, honrara el Contrato de Opción de Compraventa, celebrado con la Sociedad Gran Pirámide, S.A. Sin embargo, distinta es la situación que debe la entidad bancaria asumir; por un lado existe un contrato que no ha cumplido y que evidentemente puede representarle una demanda en su contra ( incumplimiento y, daños y perjuicios), y por otro lado, persiste aún la presencia de los invasores en las fincas de su propiedad.

A nuestro juicio, el contrato de opción de compraventa, es imperfecto, pues, al no estipular la fecha en que habría de celebrarse en efecto, la compraventa, el Banco Nacional de Panamá, puede -en atención a un estricto criterio doctrinal-, permanecer obligada por el lapso de veinte (20) años, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 287 de la Constitución Nacional.

En consecuencia, este Despacho es del criterio que esa Institución bancaria deberá proceder de manera inmediata a la venta pública de las fincas sobre las cuales existe el contrato promesa de compra venta, optando a través de dicha venta por el mejor precio que se ofrezca; lo que salvaría en alguna medida las pérdidas que ha afrontado y que pueda afrontar en el futuro el Banco, por la inacción de sus anteriores administraciones.

En el deseo de haber absuelto su interrogante, nos despedimos de usted,

Atentamente,

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher**  
**Procuradora de la Administración.**

AMdeF/7/ichdef.