

**ARBITRAJE INTERNACIONAL BAJO LAS REGLAS DEL CENTRO
INTERNACIONAL DE ARREGLO DE DIFERENCIAS (“CIADI”)**

OMEGA ENGINEERING LLC

Y

SR. OSCAR RIVERA

DEMANDANTES

v.

REPUBLICA DE PANAMÁ

DEMANDADA

INFORME PERICIAL DE JOSÉ A. TROYANO

17 de enero de 2019



TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	ANTECEDENTES DE HECHO Y ALCANCE DEL INFORME.....	5
III.	RESUMEN DE CONCLUSIONES.....	5
IV.	ANÁLISIS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	8
A.	Definición y Normas Legales que Regulan el Contrato de Promesa de Compraventa.....	8
B.	¿Cuáles Son las Diferencias entre un Contrato de Compraventa y un Contrato de Promesa de Compraventa?	13
	1. <i>El Contrato de Promesa de Compraventa.....</i>	<i>13</i>
	2. <i>El Contrato de Compraventa.....</i>	<i>15</i>
C.	Análisis del Contrato de Promesa de Compraventa entre Punela Development Corp. y JR Bocas Investments Inc. y su validez legal.....	18
D.	Análisis de la Adenda al Contrato de Promesa de Compraventa firmada por la Lcda. Reyna (pero no por Punela)	19
E.	Comentarios a las Críticas del Licenciado Arjona al Contrato de Promesa de Compraventa entre Punela Development Corp. y JR Bocas Investments Inc.	21
	1. <i>Respecto a la cláusula 9(c) del Informe Pericial del Lic. Arjona, ¿son los elementos establecidos por el Lic. Arjona elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa?</i>	<i>21</i>
	2. <i>¿Cuál es la consecuencia legal de que haya pasado el periodo de 180 días para suscribir la escritura pública y no se haya cumplido?</i>	<i>23</i>
	3. <i>¿Cuál es el efecto del supuesto error contenido en el Contrato de Promesa de Compraventa en cuanto a que la carta irrevocable de pago debía entregarse antes de que el título se transmitiera?</i>	<i>24</i>
	4. <i>¿Hay alguna indicación de que el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de este peritaje, ha sido celebrado con intención culposa y carente de los estándares razonables mínimos por parte del Promitente Comprador?</i>	<i>26</i>
	5. <i>¿El hecho de que la Promesa se haya confeccionado en un documento de carácter privado, y no en una escritura pública, la hace inválida?</i>	<i>26</i>

6.	<i>¿Deben las firmas de un Contrato de Promesa de Compraventa ser autenticadas ante un Escribano Público (Notario Público) y es esto la práctica usual en Panamá?</i>	26
7.	<i>¿Es el método de pago comprendido en el Contrato de Promesa de Compraventa inusual?</i>	27
8.	<i>¿Tienen las partes de un Contrato de Promesa de Compraventa algún requisito legal que cumplir de acuerdo al porcentaje máximo y mínimo de pago inicial de un inmueble?</i>	29
9.	<i>¿Cuáles son las consecuencias legales del error de tipeo en la cláusula del precio del Contrato de Promesa de Compraventa?</i>	31
10.	<i>¿Adolece el Contrato de Promesa de Compraventa en cuestión de nulidad relativa basada en las personas que firmaron la Promesa?</i>	31
11.	<i>¿La falta de día en la fecha que se observa en el Contratos de Promesa de Compraventa sugiere una falta de práctica diligente y esmerada?</i>	34
12.	<i>¿Es necesario en un Contrato de Promesa de Compraventa que el Promitente Comprador realice un avalúo y/o estudio topográfico y de no ser así, tiene alguna consecuencia legal para la validez del Contrato?</i>	35
13.	<i>¿El hecho de que PUNELA no haya reclamado dinero o resuelto por escrito el Contrato de Promesa de Compra Venta tiene alguna relevancia?</i>	35

F. El Periodo de Prescripción del Contrato de Promesa de Compraventa 35

V.	LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE Y RAZONABILIDAD EN EL DERECHO PANAMEÑO .	38
VI.	OBLIGACIONES DEL ESTADO CON RESPECTO A LOS PAGOS ANTICIPADOS Y LOS PAGOS PARCIALES BAJO LA LEY 22 DE 2006 (TEXTO ÚNICO).....	40
	ANEXO A – CURRÍCULUM VITAE.....	43
	ANEXO B – DOCUMENTOS REVISADOS Y CITADOS.....	49

I. INTRODUCCIÓN

1. Soy ciudadano panameño y abogado en ejercicio desde el 28 de febrero de 1973. Adjunto copia de mi *curriculum vitae* como Anexo A. El presente Informe Pericial ha sido desarrollado teniendo en cuenta mi experiencia adquirida como:

- Profesional del derecho, con experiencia de más de 35 años en el ejercicio de temas relacionados especialmente en asuntos civiles, mercantiles y administrativos;
- Procurador de la Administración cargo cuyas funciones y competencia tienen que ver con materia administrativa y constitucional;
- Vice Ministro de Comercio e Industrias, cargo cuyas funciones están relacionados, entre otras materias, con tratados internacionales;
- Magistrado de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia por 10 años, cuya competencia y funciones están relacionadas con temas de derecho civil o derecho privado y comercial, además como miembro del Pleno de la Corte, cuya competencia adscribe conocer de asuntos de naturaleza constitucional.

2. He recibido instrucciones de Jones Day y Shook, Hardy & Bacon, abogados de los demandantes Omega Engineering LLC y Oscar I. Rivera Rivera (los “Demandantes”) para que proporcione una opinión legal enfocada bajo la ley panameña en conexión con el presente procedimiento arbitral (el “Arbitraje”) entre los Demandantes y la República de Panamá (el “Demandado”, en conjunto con los Demandantes, las “Partes”).

3. No tengo ninguna conexión con las Partes del Arbitraje, los abogados o el Tribunal que preside el Arbitraje.

4. Confirmando que todas las opiniones aquí expresadas son propias y no guardan ninguna relación sobre cuestiones de hecho que puedan ser presentadas por las partes. Solo concierne a mi opinión con respecto a las leyes panameñas, basada en las preguntas presentadas por los abogados de los Demandantes.

5. Entiendo que mi deber primordial es asistir al Tribunal de Arbitraje de manera objetiva en asuntos en los cuales tengo pericia y esto tiene primacía sobre cualquier obligación con los Demandantes o sus asesores legales.

6. Para realizar mi trabajo se me han entregado varios documentos, incluyendo algunas secciones de los memoriales presentados por las Partes en el Arbitraje y reportes de expertos. La lista de los documentos que he revisado en la preparación de mi reporte está contenida en el Anexo B. Asimismo, he realizado investigación legal y utilizado fuentes externas vinculadas con los temas tratados en mi reporte. En la medida en que me he basado en estas fuentes externas para formar mi opinión, se enumeran también en el Anexo B.

7. Por lo anterior y en atención a mi leal saber y entender, procedo a dar respuestas a las interrogantes planteadas por los demandantes a través de sus abogados. Me reservo el derecho de modificar cualquiera de las opiniones en este documento en función de cualquier información adicional que pueda recibir más adelante.

II. ANTECEDENTES DE HECHO Y ALCANCE DEL INFORME

8. Se me ha puesto en conocimiento que, en el presente Arbitraje, el Demandado está poniendo en duda la veracidad y validez de un Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre JR Bocas Investments, Inc. y Punela Development Corp.¹ Para sustentar sus conclusiones, tengo entendido que el Demandado se ha basado en el informe pericial elaborado por el Licenciado Adán Arnulfo Arjona L. (“**Lic. Arjona**”) con fecha de 13 de noviembre de 2019, que incluye un análisis de derecho panameño en relación al citado Contrato de Promesa de Compraventa.

9. En este sentido, he sido instruido por Jones Day y Shook, Hardy & Bacon (“**Abogados de los Demandantes**”) para dar mi opinión respecto a la legalidad del Contrato de Promesa de Compraventa de acuerdo al derecho panameño, así como a las conclusiones legales que forman parte de la opinión del Lic. Arjona.

10. Además, los instructores me han pedido opinar sobre algunos aspectos relacionados a los principios de razonabilidad y buena fe presentes en los contratos bajo derecho panameño. También me han pedido opinar sobre las obligaciones del estado con respecto a los pagos anticipados y los pagos parciales bajo el derecho panameño y en particular la Ley 22 de 2006 de contrataciones públicas.

11. Manifiesto que las opiniones o conclusiones finales alcanzadas en este Informe o en este Arbitraje como perito, no dependen de cualquier compensación que reciba como perito.

III. RESUMEN DE CONCLUSIONES

12. Con relación a las interrogantes relacionadas con el Contrato de Promesa de Compraventa, confirmo que en la República de Panamá, nuestro Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia requieren que un Contrato de Promesa de Compraventa de *Immuebles* solamente conste por ESCRITO y que determine el contenido del contrato prometido e incluya el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, esto por supuesto con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos a todo contrato en general como son el consentimiento, objeto, causa y capacidad².

13. Es importante aclarar que existe una diferencia fundamental entre el llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” y el “Contrato de Compraventa”. El Contrato de Promesa de Compraventa es un contrato preliminar, mientras que el contrato de Compraventa es un contrato definitivo. Además las diferencias entre estos contratos son evidentes y palpables, tal como detallo en el cuadro a continuación³:

¹ Contrato de Promesa de Compraventa de fecha abr. 2014 (“Contrato de Promesa de Compraventa”) (C-0078-SPA resubmitted).

² Ver *infra* Sección IV.C.

³ Ver *infra* Sección IV.B.2.



Contrato de Promesa de Compraventa	Contrato de Compraventa
Es un contrato preliminar que origina la obligación de celebrar un contrato futuro.	Es el contrato futuro definitivo o contrato principal.
Crea una obligación de hacer.	Crea una obligación de entregar una cosa determinada.
Cumple función de garantizar la celebración del contrato futuro.	Es un título translaticio del dominio.
Requiere necesariamente la fijación de un término o plazo para la celebración del contrato definitivo.	No requiere para su validez la fijación de un término.
Tratándose de inmueble, la solemnidad requerida es que conste por escrito (documento privado) para que surta efectos.	Se requiere la Escritura Pública (documento público) e inscripción en el Registro Público para que surta efectos.
Su inscripción en el Registro Público (optativo) limita el dominio, no es tradición o traspaso del inmueble.	Su inscripción traspasa el dominio o titularidad del bien inmueble.
El bilateral es innominado o atípico. Le son aplicable, por analogía, lo dispuesto en el Artículo 1221 C.C. y además las normas generales de las obligaciones y los contratos.	Es nominado o típico. Está regulado por normas propias y precisas del Código Civil.

14. En mi experiencia, y luego de analizar la documentación que se me proveyó, he llegado a la conclusión que el Contrato celebrado entre JR Bocas Investment Inc. y Punela Development Corp. *es un Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble*, tal y como lo señala su título, el cual es legalmente válido. Lo anterior tiene su sustento en el contenido intrínseco de las cláusulas contentivas del referido Contrato de cuya lectura, y en especial de sus cláusulas cuyo tenor literal e intención evidente de las partes, ponen de manifiesto que la voluntad de los contratantes fue la de celebrar un contrato de Promesa de Compraventa de un bien inmueble⁴.

15. Sin embargo, el Licenciado Arjona en su Informe Pericial parece confundir los requisitos de un Contrato de Compraventa y un Contrato de Promesa de Compraventa y hace conclusiones referentes al “Contrato de Compraventa” que no es el tipo ni la naturaleza del contrato que está analizando⁵. Como explico en detalle en este Informe, el Contrato de Promesa de Compraventa no requiere constar en Escritura Pública, ni estar inscrito en el Registro Público, o sus firmas estar autenticadas por un Notario Público⁶. *La única formalidad que se exige para la validez del Contrato de Promesa de Compraventa es que conste por escrito.*

16. Otra confusión de parte del Licenciado Arjona es decir que la Teoría de Título y Modo aplica al Contrato de Promesa de Compraventa que nos ocupa⁷. Esto es incorrecto ya que la

⁴ Ver *infra* Sección IV.C.

⁵ Arjona ¶ 9 (c); ver *infra* Sección IV.E.

⁶ Ver *infra* Sección IV.E.5.

⁷ Arjona ¶ 9 (c).

teoría del Título y Modo que en efecto es el que sigue nuestra legislación en materia registral, es la aplicable al Contrato de Compraventa, pero no al Contrato de Promesa de Compraventa.

17. Tampoco comparto el resto de las opiniones dadas por el Licenciado Arjona⁸, como lo explico en detalle en la Sección E *infra*. En particular, y después de haber revisado el Contrato de Promesa de Compraventa, es mi opinión que dicho Contrato es válido, y ninguna de las críticas u observaciones hechas por el Licenciado Arjona me llevan a la conclusión de que el Contrato no tenga validez legal o haya sido de alguna forma confeccionado de mala fe.

18. El Contrato de Promesa de Compraventa tiene un período de prescripción de *siete años*, y no cinco como concluye el Licenciado Arjona⁹. Como lo explico más adelante, el Contrato de Promesa de Compraventa cuando es bilateral, como el que analizamos, **se le aplica** por analogía el **artículo 1121 del Código Civil** y por tanto, la naturaleza que determina la prescripción es *civil y no comercial*. Debo por esto dejar en claro que el hecho de que PUNELA no haya reclamado dinero o resuelto por escrito el Contrato de Promesa de Compraventa no tiene ninguna relevancia jurídica ya que el término para reclamar no ha prescrito. El término de siete años de prescripción de la acción para demandar vence el 29 de septiembre de 2020, tomando en cuenta el día que de acuerdo al Licenciado Arjona debe contarse el periodo prescriptivo¹⁰.

19. También se me ha presentado el documento de una “Adenda” o “Acuerdo de Voluntades” firmado en fecha 3 de septiembre de 2013. Si bien este Contrato de Promesa de Compraventa no ha sido modificado por la referida Adenda ya que sólo una de las partes (la Promitente Vendedora) firmó dicha Adenda, mi opinión es que las declaraciones unilaterales o consideraciones de su voluntad contenidas en la Adenda, sí obligan o comprometen a la Promitente Vendedora. Esto por haber sido el documento firmado por dicha parte y referirse a un hecho cierto como lo es el documento anterior que fue consentido por ella, es decir, el Contrato de Promesa de Compraventa firmado en el mes de abril de 2013.

20. Se me ha solicitado también que comente sobre la existencia de los principios de buena fe y razonabilidad en el derecho panameño. Así, he establecido que los principios de buena fe y razonabilidad son parte del derecho panameño. Estos principios son de aplicación en todo tipo de contrato, ya sea este civil, mercantil o administrativo, *incluidos los contratos de obra pública*¹¹.

21. He también analizado el tema de las obligaciones del Estado con respecto a los pagos anticipados y los pagos parciales bajo la ley 22 de 2006. En este sentido, he concluido que bajo la Ley 22 de 2006, un pago anticipado establecido contractualmente en un contrato de obra pública no excusa a la entidad pública de realizar los subsiguientes pagos parciales también establecidos contractualmente.¹²

⁸ Ver Arjona Secciones III-IV.

⁹ Arjona ¶¶ 23, 70, 72; ver *infra* Sección IV.F.

¹⁰ Arjona ¶ 73; ver *infra* Sección IV.F.

¹¹ Ver *infra* Sección V.

¹² Ver *infra* Sección IV.

IV. ANÁLISIS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

A. Definición y Normas Legales que Regulan el Contrato de Promesa de Compraventa

22. En primer lugar es importante aclarar que en el Derecho Positivo Panameño el Artículo 1221 del Código Civil¹³ define de manera expresa el Contrato de Promesa Unilateral de Vender y el Contrato de Promesa Unilateral de Comprar, por tanto son contratos típicos o nominados. No obstante, de acuerdo a la doctrina patria y nuestra jurisprudencia, el Contrato de Promesa de Compraventa Bilateral, es decir aquél en el que se obligan recíprocamente ambas partes, es considerado un contrato atípico o innominado al cual también se le aplica, por analogía, el artículo 1221 del Código Civil.

23. De acuerdo al Dr. DULIO ARROYO (Q.E.P.D.), quien fuera profesor de Derecho Civil y Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá, el concepto del Contrato de Promesa tal cual fue concebido por la teoría clásica, es el que sigue nuestro Código Civil. Dicho autor lo ha definido 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”¹⁴.

24. En relación con el Contrato de Promesa de comprar o vender un bien inmueble, el artículo 1221 del Código Civil, aplicable como he dicho al contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, establece lo siguiente:

“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 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.

(...)

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 promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador...”¹⁵.

25. A este artículo citado se ha referido la Sala Civil de la Corte Suprema en reiteradas ocasiones, señalando como elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa de Inmuebles es que:

¹³ Código Civil de la República de Panamá de fecha 22 de agosto 1916 (“Código Civil”), Art. 1221 (C-0742).

¹⁴ Arroyo Camacho Dulio. Contratos Civiles, T.I Panamá. Mizrachi & Pujol, S.A. de fecha 1997 (C-0752), pág. 8.

¹⁵ Código Civil (C-0742), Art. 1221.

- (a) el mismo conste por escrito, aclarando que no es requisito indispensable que conste en instrumento público o Escritura Pública y además, y
- (b) que no sea contrario a la Ley, a la moral ni al orden público.

26. En este sentido la Sala Civil de la Corte Suprema en su oportunidad aclaró:

“(…)

Igual cuestionamiento puede hacerse a la afirmación del Ad quem^{16]}, respecto a la extrema liberalidad que reconoce la Sentencia al hecho de que como la referida Promesa no fue inscrita en el Registro Público, según la facultad que confiere el párrafo final del Artículo 1221 del Código Civil, por ello, *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* tenía plena libertad para disponer del referido inmueble y desconocer el compromiso adquirido.

La Sala debe aclarar al respecto, que no comparte tal afirmación puesto que, en principio, *cuando se trate de promesa de vender o comprar bienes inmuebles dicho contrato solamente debe constar por escrito*. No obstante, cuando en el último párrafo de dicha disposición legal, se dispone que *“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 promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador,”* en realidad, lo que la Ley está concediendo al Promitente comprador es la facultad de restringir la venta o el gravamen del bien inmueble comprometido, *lo cual no exime al Promitente Vendedor del deber de cumplir la obligación adquirida respetando la Promesa pactada, ni tampoco extingue el derecho del Promitente comprador a exigir su cumplimiento*.

Y es que esa facultad que otorga el Artículo 1221 del Código Civil, se le concede al Promitente comprador y tiene un carácter excluyente respecto al Promitente Vendedor, *pues, dado el principio de buena fe que debe regir en la celebración de todo contrato, resulta optativo de aquel elevarla a Escritura Pública*. Pero ello no significa que si la Promesa no se ha elevado a tal formalidad, la Ley desproteja al Promitente Comprador de buena fe que confiando en el Promitente Vendedor no le exigió tal restricción.

En síntesis, estima la Sala, que el Contrato de Promesa de Compraventa no está comprendido entre aquellos que el artículo 1131 del Código Civil exige que consten en Escritura Pública.

En esta ocasión, es deber de esta Colegiatura, resaltar que es requisito indispensable establecido por la Ley, entender que la regla general en la

¹⁶ Ad Quem significa: “Al cual, para el cual ... el juez o tribunal al cual se recurre contra una resolución determinada de otro inferior.” Cabanellas G. Diccionario Jurídico. Ed. Heliasta, 1997 (C-0753), pág. 63.

celebración de todo Contrato es que las partes cumplan sus compromisos recíprocamente adquiridos y si se comprende que esta debe ser la regla común o general, no deben los Tribunales interpretar y aplicar las leyes a favor de quienes no han actuado con “buena fe”; pues, aun cuando el artículo 1221 de la normativa civil le otorga a los Promitentes compradores esa “facultad preventiva” de exigir que la Promesa sea elevada a instrumento notarial e inscrita en el Registro Público, no es válido entender que el hecho que no se utilice tal facultad restrictiva a quien se le ha prometido vender un inmueble, permita válidamente que no se le garanticen sus derechos adquiridos por el Promitente Comprador, por quien actuando en calidad de Promitente Vendedor no ha honrado una obligación claramente pactada en un Contrato de esta naturaleza.

Por lo tanto, la Sala advierte, que en la solución de esta controversia, debe tenerse presente el principio consagrado en el artículo 1106^[17] del Código Civil que permite a los contratantes “*establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente siempre que no sean contrarias a la Ley, a la moral ni al orden público*”¹⁸.

27. En igual sentido se pronuncia la Sala Civil de la Corte, cuando al referirse a este contrato, aclara nuevamente que de acuerdo al artículo 1221 del Código Civil, la solemnidad requerida para el Contrato de Promesa de Compraventa de Inmuebles es que conste por escrito, y no en Escritura Pública y posterior inscripción en el Registro Público.

“(…)

Aunado a lo anterior, debe la Sala indicar que el mero consentimiento no basta para que el Contrato de Promesa de Compraventa se perfeccione, sino que debe cumplir con la solemnidad establecida para este tipo específico de contrato, siendo este que el mismo conste por escrito, según lo dispuesto en el Artículo 1221 del Código Civil, cuando al respecto señala lo que se cita a continuación ‘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 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’ (destaca la Sala).

Así observa la Sala, que el Casacionista dio fiel cumplimiento a la solemnidad descrita en el artículo citado, puesto que consta de foja 64-67 del expediente el referido Contrato. El mismo contrario a lo que señaló el Tribunal Ad quem no requiere que se eleve a escritura pública, como sí se exige al contrato de

¹⁷ Código Civil (C-0742), Art. 1106.

¹⁸ *Las Olas v. Jose Esteban Contreras*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 11 feb. 2000 (C-0755).

compraventa de bienes inmuebles o derechos hereditarios, ni que se inscriba en el Registro Público como se le exige al contrato de anticresis”¹⁹.

28. Con igual claridad relacionada con la solemnidad que de acuerdo a la ley debe cumplir el Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble, es oportuno reproducir la parte pertinente de la sentencia dictada por la Sala Civil al señalar:

“(…)

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 tendría 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 Civil²⁰.

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:

¹⁹ *Gonzalez Montenegro v. Helmer Espinoza Montenegro*. Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 14 dic. 2017 C-0754).

²⁰ Código Civil (C-0742). Art. 1106.

‘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 el’.

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 compelerse 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.’²¹

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 así 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’²².

29. En conclusión, puedo afirmar que de acuerdo a nuestro Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia, además de los requisitos generales del Contrato de Promesa de Compraventa, el de Promesa de Compraventa *de inmuebles* debe: (a) determinar el contenido del contrato prometido; (b) que exista un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido y (c) que conste por escrito como solemnidad limitativa de este contrato²³. Por ello puedo concluir, sin lugar a dudas, que solo en el caso de que las partes quieran limitar el dominio del inmueble que se promete vender, dicho Contrato de Promesa de Compraventa debe constar en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público.

²¹ Idem, Art. 1130.

²² *El Faro v. M. Ortega*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 5 oct. 2000 (C-0756).

²³ Arroyo Camacho Dulio. *Contratos Civiles*, T.I. Ed. Conmemorativa. Ed. Portobelo. Panamá, de fecha 2017 (C-0757), pág. 99.

B. ¿Cuáles Son las Diferencias entre un Contrato de Compraventa y un Contrato de Promesa de Compraventa?

30. Para dar respuesta a esta interrogante considero necesario referirme en primer lugar a cada uno de ellos por separado:

1. El Contrato de Promesa de Compraventa.

31. El jurista patrio, Dr. en derecho Alexander Valencia Moreno²⁴, coincide con el Dr. Dulio Arroyo (Q.E.P.D.), en la definición del Contrato de Promesa de Compraventa²⁵. Como he comentado en la sección previa, además de los requisitos propios de todo contrato, el de Promesa de Compraventa debe cumplir con los siguientes requisitos: (1) determinar la cosa que se promete vender; (2) determinar el precio de la cosa por vender; e (3) incluir el plazo o condición que fije la época en que se ha de celebrarse la compraventa²⁶.

32. Respecto al Contrato de Promesa de Compraventa, resulta oportuno transcribir la parte pertinente de la sentencia dictada por la Sala Civil de la Corte²⁷ en relación con las características y efectos de este tipo de contratos, haciéndose eco de los conceptos vertidos por el profesor y jurista ARROYO CAMACHO:

“(…)

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.

²⁴ Valencia Alexander. Los Principales Contratos Civiles, Ed. Instituto de Estudios Politicos, de fecha 2003 (C-0758), págs. 80-81.

²⁵ Ver *Supra* ¶ 23.

²⁶ Código Civil de la República de Panamá, Art. 1221 (C-0742).

²⁷ *Ganadería Panameña v. Caribbean Paradise Panama S.A.*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 6 dic. 2012 (C-0759).



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.⁷ (CONTRATOS CIVILES, TOMO I, Dulio Arroyo Camacho, Editorial Mizrachí & Pujol, Panamá, 1997, pág. 8-9).

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 que 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”²⁸.

33. En otras palabras, el Contrato de Promesa de Compraventa, tratándose de inmuebles, es solemne por cuanto se requiere conste por escrito y sus requisitos o elementos propios o especiales que necesariamente deben estar presentes de acuerdo a nuestra legislación, son: a) determinación de la cosa vendida y el precio a pagar, y b) estipulación del plazo o condición que fije la época o condición que fije la época para la celebración del contrato prometido²⁹, esto por supuesto con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos a todo contrato en general como son el consentimiento, objeto, causa y capacidad.

34. De esta manera, el Prof. ARROYO se refiere a los elementos propios de este contrato, señalando:

- a. La Cosa Vendida y El Precio: La cosa que se promete vender debe determinarse, si es posible individualmente ... para la ley “basta con el que el objeto sea determinable. Por tanto puede ser determinada tan sólo genéricamente”. En cuanto al Precio, al constituir este, al igual que la cosa “el objeto mediato del contrato de promesa, resulta lógico que el legislador exija que en este último haya conformidad con respecto a ellos...”³⁰.
- b. Plazo o condición que fije la fecha del Contrato Prometido: Esta exigencia está establecida en el primer párrafo del artículo 1221 del Código Civil ya citado, al punto que “[s]i las partes no lo estipulan la promesa es nula, no surte efectos, y por tanto, no puede el juez señalarlo”³¹.

2. El Contrato de Compraventa.

35. En nuestro derecho positivo, este contrato está definido en el artículo 1215 del Código Civil y concordantes del mismo código.

36. El artículo en comento dice textualmente:

“Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio cierto o signo que lo represente”³².

37. De la definición dada anteriormente, resalta a la vista que el Contrato de Compraventa, a diferencia del Contrato de Promesa de Compraventa, “es un contrato

²⁸ *Ganadería Panameña v. Caribbean Paradise Panama S.A.*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 6 dic. 2012 (C-0759).

²⁹ Arroyo Camacho Dulio. *Contratos Civiles*, T.I Panamá. Mizrachi & Pujol, S.A., de fecha 1997 (C-0752), pág. 60-62.

³⁰ *Idem*, pág. 61.

³¹ *Idem*, pág. 62.

³² Código Civil de la República de Panamá, (C-0742) Art. 1215.

principal, porque puede existir sin necesidad de que exista una obligación principal previa, a la cual acceda”³³.

38. Igualmente, salta a la vista de la definición o conceptualización que de cada contrato se sustrae del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina, que mientras que uno de los efectos del Contrato de Promesa de Compraventa, es un contrato preparatorio o preliminar que crea la obligación de celebrar el contrato definitivo de compraventa, este último es un contrato principal que crea la obligación de traspasar o trasladar el dominio de la cosa vendida.

39. Para mayor claridad, resulta importante transcribir algunos extractos de la Sentencia dictada por la Sala Civil de la Corte, en la que recalcó y analizó con fundamento en el derecho positivo y la doctrina, temas relacionados con las diferencias existentes entre el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa.

“(…)

La categoría conceptual del contrato (contrato atípico) que ocupa a la Sala, sin ser medianamente pacífica, se ubica dentro de lo que la doctrina denomina pre-contratos, categoría esta cuyo objeto es el de celebrar otro contrato (final) del cual el pre-contrato-preliminar, solo establece los puntos medulares indispensables para identificarlo. Entre éstos sobresale la “conformidad” en el precio y la cosa y el tiempo (“la época”) en que ha de celebrarse el mismo. Las normas del contrato descrito y regulado en el artículo 1221 del Código Civil han de aplicársele a las promesas recíprocas de vender y comprar, por pertenecer a una estructura contractual similar. (Véase sentencias de 17 de febrero de 1967 y de 14 de agosto de 1975, en DULIO ARROYO, “20 años de jurisprudencia de la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, págs. 203-304).

En este sentido se pronuncia el eximio civilista DULIO ARROYO (q.e.p.d.) que, además de señalar que el objeto de la promesa lo constituye el contrato prometido o principal (pág. 60), señala las diferencias entre ambos contratos el de venta y la promesa en la forma que conviene dejar transcritos:

“(…)

Porque el examen de las disposiciones del Código Civil se desprende que nuestro Legislador no tuvo la intención de asimilarla a la compraventa, y la consideró un contrato distinto, si bien no la hizo objeto de una especial reglamentación. Tenemos así: a) que la compraventa es un contrato nominado o típico, mientras que la promesa bilateral de compraventa es un contrato nominado o atípico, como lo ha reconocido la Corte en un fallo citado; b) porque como también lo ha admitido la Corte en el referido fallo de 17 de septiembre de 1969, de la promesa emana una obligación de hacer: celebrar el contrato prometido o principal, en tanto que la compraventa le impone al

³³ Arroyo Camacho Dulio. Contratos Civiles, T.I Panamá. Mizrachi & Pujol, S.A., de fecha 1997 (C-0752), pág. 83.

vendedor la obligación de transferir el dominio al comprador (obligación de dar), y a éste la obligación de pagar el precio; c) mientras que la compraventa constituye un título traslativo de dominio, la promesa de venta se limita a ser un contrato preliminar y preparatorio, que cumple más bien una función de garantía; ch) la compraventa constituye un acto de enajenación, carácter que no tiene la promesa de compraventa; d) la promesa de compraventa requiere necesariamente en nuestro Derecho que las partes estipulen un plazo o condición que fije la época en que debe celebrarse la venta (art.1221); o sea, que en este caso estas modalidades constituyen por mandato de la ley un elemento de la esencia del contrato; en cambio, en la compraventa tienen el carácter de elementos meramente accidentales; e) tratándose de inmuebles, en la promesa la solemnidad es que conste por escrito (art.1221), en tanto que en la compraventa lo es la escritura pública (art.1220); f) si tal promesa se inscribe, con base en el inc. 3º, del art.1221, dicha inscripción no constituye tradición, mientras que si se trata de una venta (de inmuebles) si (art.1232, inc.2º); g) no están sujetos estos contratos a las mismas normas. La compraventa, por ser un contrato nominado tiene una reglamentación precisa y propia, a la cual debe sujetarse (art.1215 y ss. Del C.c.); la promesa bilateral de compraventa es, en cambio, un contrato innominado, que no está sujeto en principio a las reglas de la compraventa, sino sólo en aquello que sea compatible con su naturaleza; a ella le es aplicable, por analogía, lo dispuesto en el art. 1221 y, en lo demás, se regirá por las reglas generales relativas a las obligaciones y los contratos (v. Art. 1221, inc.2º).

(...) (DULIO ARROYO CAMACHO, “Contratos Civiles”, Tomo I, Segunda edición revisada y actualizada, Editorial Mizraqui & Pujol, S.A., Panamá, 1997: pp.53-54)”³⁴.

40. A manera de conclusión sobre este tema y con la finalidad de disipar cualquier confusión que pueda existir entre el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa, pasaremos a enumerar los elementos o características más relevantes que de acuerdo a nuestra legislación, la doctrina y la jurisprudencia distinguen cada uno de estos tipos de contratos:

Contrato de Promesa de Compraventa	Contrato de Compraventa
Es un contrato preliminar que origina la obligación de celebrar un contrato futuro.	Es el contrato futuro definitivo o contrato principal.
Crea una obligación de hacer.	Crea una obligación de entregar una cosa determinada.
Cumple función de garantizar la celebración del contrato futuro.	Es un título traslativo del dominio.
Requiere necesariamente la fijación de un término o plazo para la celebración del contrato definitivo.	No requiere para su validez la fijación de un término.

³⁴ *Inversiones Ebelle S.A. v. Mirian Coto Cabrera*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 13 mar. 1917 (C-0760).

Tratándose de inmueble, la solemnidad requerida es que conste por escrito (documento privado) para que surta efectos.	Se requiere la Escritura Pública (documento público) e inscripción en el Registro Público para que surta efectos.
Su inscripción en el Registro Público (optativo) limita el dominio, no es tradición o traspaso del inmueble.	Su inscripción traspasa el dominio o titularidad del bien inmueble.
El bilateral es innominado o atípico. Le son aplicable, por analogía, lo dispuesto en el Artículo 1221 C.C. y además las normas generales de las obligaciones y los contratos.	Es nominado o típico. Está regulado por normas propias y precisas del Código Civil.

C. Análisis del Contrato de Promesa de Compraventa entre Punela Development Corp. y JR Bocas Investments Inc. y su validez legal

41. Ya expuestos los requisitos legales y las diferencias entre el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa, estamos en la capacidad de analizar el contrato celebrado entre JR BOCAS INVESTMENTS INC. y PUNELA DEVELOPMENT CORP., que se me ha proporcionado.³⁵ Luego de analizarlo y basándome en mi experiencia profesional privada y pública he de concluir que, en mi opinión estamos frente a UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE, tal y como lo señala su título.

42. Lo anterior tiene su sustento en el contenido intrínseco de las cláusulas contentivas del referido contrato de cuya lectura, y en especial de sus cláusulas que ponen de manifiesto la voluntad de los contratantes.

43. En este sentido se constata que mediante este Convenio o Contrato acordaron de mutuo acuerdo:

- a. En su cláusula SEGUNDA el promitente vendedor se obligó a celebrar con el promitente comprador, un contrato definitivo de compraventa respecto a la finca No. 35659; se estableció igualmente el precio de la compraventa y asimismo, las condiciones o forma en que se pagaría dicho precio;³⁶
- b. En la cláusula TERCERA las partes se comprometieron a firmar dentro de un término definido, la escritura pública correspondiente al traspaso o venta de la Finca prometida vender³⁷;
- c. En las cláusulas siguientes, las partes establecen otras condiciones de cuyo cumplimiento dependía la celebración del contrato de compraventa y su inscripción en el Registro Público para su perfeccionamiento y eficacia, como

³⁵ Contrato de Promesa de Compraventa de fecha abr. 2013 (C-0078-SPA resubmitted).

³⁶ Idem.

³⁷ Idem.

por ejemplo la Minuta de Cancelación de Hipoteca y el Paz y Salvo del inmueble³⁸,

- d. En la mayoría de sus cláusulas, las partes convinieron y aceptaron, denominarse como LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR³⁹.

44. Lo anterior me hace concluir, sin lugar a dudas, que el contrato que analicé es un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, en este caso específico DE UN BIEN INMUEBLE.

45. Como consecuencia de lo anterior, puedo concluir que, en principio, el Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble que acabo de analizar es válido por cuanto se ha formalizado cumpliendo con todos los requisitos formales que para su constitución exige la ley panameña y no se percibe en dicha contratación elementos que me induzcan a considerar que se trata de un contrato ficticio o simulado.

D. Análisis de la Adenda al Contrato de Promesa de Compraventa firmada por la Lcda. Reyna (pero no por Punela)

46. Como es sabido, la adenda o adición es un acuerdo de voluntades mediante el cual las partes de un contrato convienen en modificar o en alguna forma alterar lo convenido o acordado en un contrato previo, como en este caso lo fue el Contrato de Promesa de Compraventa.

47. Como consecuencia de lo anterior, en mi opinión, dado que una de las partes, el Promitente Comprador, no firmó la adenda, esto es, no exteriorizó su voluntad, la adenda a que se hace referencia no tendría ningún valor ni efecto respecto lo que se acordó, modificó o dispuso en dicho documento. La única excepción sería que, por algún medio, el Promitente Comprador haya realizado algún acto con respecto a lo acordado o relativo a dicha adenda y que haya llegado a conocimiento de la Promitente Vendedora.

48. No obstante, en mi opinión, las declaraciones o CONSIDERACIONES contenidas en la adenda (o “ACUERDO DE VOLUNTADES”) de fecha 3 de septiembre de 2013, firmado únicamente por la Promitente Vendedora, sí la obligan o comprometen. Esto por haber sido el documento firmado por dicha parte y referirse al documento anterior que fue consentido por ella como lo es el Contrato de Promesa de Compraventa firmado en el mes de abril de 2013. Mi conclusión está en concordancia con el artículo 1109 del Código Civil que señala:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley...”⁴⁰.

49. Es decir, perfeccionado legalmente por el mero consentimiento el Contrato de Promesa de Compraventa del cual surgen obligaciones para las partes, también quedan estas

³⁸ Idem.

³⁹ Idem.

⁴⁰ Código Civil (C-0742), Art. 1109 (resaltado).

obligadas mediante las adendas o declaraciones realizadas conforme a la buena fe y los usos que las comprometen, a las consecuencias que son accesorias a la naturaleza y contenido del contrato al cual acceden, esto es, a las del contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre ellas. Lo anterior tiene su fundamento en lo dispuesto en el artículo 1133 del Código Civil, que contiene el método de interpretación conocido en la doctrina como de “Interpretación Histórica” aplicable en materia de interpretación de contratos para determinar la intención de los contratantes y que señala lo siguiente:

“Para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato”⁴¹.

50. Es de observar que la referida Adenda proviene de un contrato de promesa de compraventa existente, perfeccionado, cuya manifestación de voluntad quedó plasmada en un acto posterior.

51. A modo de aclaración resulta pertinente lo manifestado por la Sala Civil de la Corte Suprema respecto al artículo 1133 del Código Civil y su aplicación y efectos en relación a la necesidad de la existencia del contrato en el sentido de que “(...) si no ha sido probada la existencia –o celebración– del contrato, los actos coetáneos o posteriores no son complementarios, pues legalmente no existe el contrato, que constituye su causa (...)”.⁴²

52. En igual sentido, la Corte Suprema, con referencia al artículo 1133 del Código Civil, hace énfasis en la importancia de la conducta demostrada por las partes con posterioridad a la celebración de contrato, a fin de determinar su verdadera intención, cuando señala que :

“(...) ”

Del fallo recurrido se desprende claramente el esfuerzo del Tribunal Superior por desentrañar la intención común de las partes, a falta de cláusula contractual que estableciera la regularidad con que el recurrente LUDOVINO GONZÁLEZ debía realizar el servicio de transporte de fruta para la empresa demandada. A tales efectos, el fallo impugnado examinó la conducta desplegada por los contratantes con posterioridad al contrato, tal como lo demuestran los razonamientos hechos por el tribunal ad-quem con respecto a los peritajes rendidos por la perito designada por el juzgado de la causa, DIGNA GRAJALES (fs. 803-814), los peritos de la demandante, CARLOS ALMEGOR y RICAUTER BONILLA (fs. 769-774), así como la declaración jurada rendida por ILALCIDES FONSECA GALLARDO (f. 525-535), directiva de la Cooperativas demandadas, concluyendo

⁴¹ Código Civil (C-0742), Art. 1133.

⁴² *Fran John Bru v. Esteban Antonio Jiménez*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 20 ene. 1998 (C-0918).

que tales medios probatorios no acreditaban la suma reclamada por el recurrente en concepto de viajes dejados de realizar”⁴³.

53. En mi opinión, el llamado Acuerdo de Voluntades (la Adenda), constituye un acto posterior a la celebración del Contrato a la que se refiere el Artículo 1133 y por lo tanto obliga la parte contratante de acuerdo a la declaración realizada. Este Acuerdo de Voluntades incluyó nuevas obligaciones con las que la Promitente Vendedora debía cumplir, a saber: (1) la instalación del servicio público de electricidad junto a la finca; (2) la instalación de acueducto o la prueba de que en la finca existirán fuentes de agua donde posteriormente se puedan utilizar para pozo; (3) y el cumplimiento de las obligaciones previamente descriptas en un plazo de 24 meses contados desde la firma del Contrato de Promesa de Compraventa⁴⁴.

E. Comentarios a las Críticas del Licenciado Arjona al Contrato de Promesa de Compraventa entre Punela Development Corp. y JR Bocas Investments Inc.

54. En esta sección analizo el Informe Pericial del Lic. Arjona para comentar y determinar si los elementos establecidos por el Lic. Arjona son elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa. Lo hago en un formato de preguntas, o puntos de pericia, acompañando mis respuestas inmediatamente después de las preguntas.

1. Respecto a la cláusula 9(c) del Informe Pericial del Lic. Arjona, ¿son los elementos establecidos por el Lic. Arjona elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa?

55. Es obligante primero hacer la observación de que el Lic. Arjona mantiene en su afirmación una evidente confusión al no considerar que legalmente existen grandes diferencias entre el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa o lo que la doctrina conoce como el contrato definitivo. Esto, ya que en el acápite (c) del párrafo (9) de su Informe⁴⁵, al referirse al Contrato de Promesa de Compraventa, hace conclusiones referentes al “CONTRATO DE COMPRAVENTA” que no es el tipo ni la naturaleza del contrato que está analizando, denotando con ello la evidente confusión que tiene sobre ambos tipos de contratos, sobre los cuales, repito, nuestra legislación, doctrina y jurisprudencia han establecido claras diferencias, tal cual lo he dejado aclarado en líneas anteriores de este Informe.

56. A este respecto me llama la atención que el Lic. Arjona afirme en la cláusula 9(c), que “Conforme a la ley panameña, el *contrato de compraventa* de bien inmueble tiene que constar en escritura pública, que se otorga ante Notario (...)”⁴⁶.

57. Es de comentar que la anterior afirmación y otras contenidas en el contexto, relativas a la formación del *contrato de promesa de compraventa* y su validez jurídica, no es compartida por el suscrito, desacuerdo que fundamento, no solo en la norma jurídica que

⁴³ *Ludovino Gonzáles v. Palma Aceitera Barú*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 25 sep. 2006 (C-0919).

⁴⁴ Acuerdo de Voluntades al Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 3 Sep. 2013 (C-0374).

⁴⁵ Informe Pericial del Licenciado Arnulfo Arjona de fecha 13 nov. 2019 (“Arjona”), cl. 9(c) (resaltado).

⁴⁶ Arjona ¶ 9 (c).

regula la materia (art. 1221 del Código Civil), sino también en reiterados precedentes de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, citados anteriormente que señalan y aclaran que el contrato de promesa de compraventa de inmuebles, para que sea válido, simplemente debe constar *por escrito*.

58. Por tanto, no es necesario que el contrato de Promesa de Compraventa de un bien inmueble conste en Escritura Pública con posterior inscripción en el Registro Público. Así como tampoco es necesario que las firmas del contrato sean autenticadas ante Notario. Ello es así por cuanto, como documento privado, su autenticidad es materia probatoria, que en caso de ser impugnada su autenticidad se puede debatir y demostrar en un proceso, previo el cumplimiento de los requisitos que exige la ley procedimental en atención al medio probatorio de que se trata.

59. El artículo 1221 del Código Civil, ha dicho la Corte, lo que señala es que es potestativo de las partes inscribir la promesa en el Registro Público si quieren limitar el dominio, para lo cual, de acuerdo al Artículo 1131 se requiere conste en escritura pública.

60. Es decir, en conclusión, fundamentada en lo anterior, la única formalidad que se exige para la validez del contrato de promesa de compraventa, ES QUE CONSTE POR ESCRITO.

61. El Lic. Arjona, en este mismo apartado (c), hace alusión a que “Para que surta sus efectos de transferencia, dicha escritura tiene luego que ser inscrita en el Registro Público. En el sistema panameño en esta materia rige el denominado principio del Título y el Modo...”⁴⁷. Definitivamente de lo afirmado salta una segunda confusión de la opinión del Lic. Arjona, ya que la teoría del Título y Modo que en efecto es el que sigue nuestra legislación en materia registral, es la aplicable al CONTRATO DE COMPRAVENTA, pero no al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que es el que me ocupa y al que me he referido líneas antes respecto a su validez, cuyas formalidades y solemnidades que nuestra ley exige como requisitos para la validez son diferentes al del contrato de compraventa, que a todas luces en el informe del Lic. Arjona se confunde uno con otro.

62. La Teoría del Título y Modo está recogida en nuestra legislación positiva en el artículo 1232 y 1753 del Código Civil, que señalan lo siguiente:

“Artículo 1232. Se entenderá entregada la cosa debida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el registro de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, siempre que se trate de bienes inmuebles...”

“Artículo 1753. ‘ARTÍCULO 1753. El Registro Público tiene los objetos siguientes:

1- Servir de medio de constitución y de transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos;”

⁴⁷ Arjona ¶ 9 (c).

63. Tal como se desprende de las disposiciones transcritas en mi país la transferencia de la titularidad de los bienes inmueble *requiere que el contrato de compraventa conste en Escritura Pública (Título) y que dicha escritura se inscriba en el Registro Público (Modo)*. Sin el cumplimiento de estos requisitos, no se entiende legalmente transferido mediante contrato de compraventa un bien inmueble. En este sentido lo dejó aclarado la Corte Suprema, cuando a este respecto, en un caso analizado, se refirió a lo antes expuesto señalando que “(...)En otro fallo de 26 de abril de 1945, este alto Tribunal aclaró que la escritura pública es solemnidad del contrato y la inscripción es tradición... . ‘Cuando se trata de bienes inmuebles, caso en el cual es indispensable que el contrato conste por instrumento público, la tradición de la cosa, y con ella la transmisión del dominio, no se considera hecha sino desde la inscripción del contrato respectivo en el Registro Público. Es así, porque este (sic) el medio establecido por la ley para la transmisión del dominio sobre bienes inmuebles’. (Registro Judicial, 1945, No. 4, P. 27)”⁴⁸.

64. En conclusión con lo anteriormente expuesto, y en concordancia con la ley, la jurisprudencia y doctrina panameña, es mi conclusión que la Teoría del Título y Modo no puede ser aplicable al Contrato de Promesa de Compraventa ya que este de manera alguna es un contrato traslativo del dominio.

65. Por lo tanto puedo afirmar sin lugar a dudas, que los elementos establecidos por el Lic. Arjona en su Informe, no son los que ni nuestra legislación, ni los precedentes de la Corte Suprema establecen como elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa de un bien inmueble.

2. ¿Cuál es la consecuencia legal de que haya pasado el período de 180 días para suscribir la escritura pública y no se haya cumplido?

66. Si nos atenemos a las cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa, de acuerdo a la CLÁUSULA SEPTIMA la Promitente Vendedora se obligó a entregar la minuta de cancelación de hipoteca que pesaba sobre la finca prometida dentro de los 45 días siguientes a la firma del contrato, señalando expresamente “contra la entrega de la Carta de Promesa de Pago Irrevocable”⁴⁹. De esta manera, si la Promitente Vendedora no cumplió con su obligación de entregar la minuta de cancelación de hipoteca, el Promitente Comprador no estaba en la obligación de cumplir con la suya por tratarse de un contrato sinalagmático o de obligaciones recíprocas (*exceptio non adimpleti contractus*). Ello, con fundamento en lo dispuesto en la parte final del artículo 985 del Código Civil que dispone:

“(...)”

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro”⁵⁰.

⁴⁸ *Gloria Melgar de Mizrachi v. Isaac Ramon Mizrachi* (Corte Suprema de Justicia), fecha de 17 jul. 2006 (C-0761).

⁴⁹ Contrato de Promesa de Compraventa (C-0078-SPA resubmitted), cl. 7.

⁵⁰ Código Civil (C-0742), Art. 985.

67. Esta “excepción de contrato no cumplido” está igualmente recogida en el primer párrafo del artículo 1009 del Código Civil, la cual es aplicable, claro está, siempre y cuando la Promitente Compradora, haya realizado los abonos al precio en los términos pactados en los acápites a) y b) de la cláusula SEGUNDA del contrato. Evento que, según mi entendimiento, sucedió.

68. Es lógico que la Promitente Compradora no haya entregado la Carta de Promesa de Pago irrevocable, si antes la Promitente Vendedora no se allana a cumplir lo que le incumbe, es decir, no se le da la seguridad mediante la minuta correspondiente sobre la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble que se está obligando a comprar, máxime cuando la Promitente Compradora ya había cumplido su obligación de pago de la suma de USD 250.000⁵¹. Hacer lo contrario, es decir hacer entrega de una carta irrevocable de pago sin tener la seguridad de la cancelación de la hipoteca, sí constituye un acto inusual en este tipo de contrataciones. Entiendo que en este caso el Promitente Comprador hizo un segundo abono por la suma de USD 250.000⁵². En mi opinión, no me parece inusual hacer un segundo pago, pues estaba cumpliendo su obligación.

69. De lo anterior se deduce entonces, que transcurrido el término de los 180 días para suscribir la escritura pública del contrato definitivo de compraventa sin que tal acontecimiento se haya cumplido, al Promitente Comprador le quedan, de acuerdo al segundo párrafo del artículo 1009 del Código Civil, las siguientes alternativas:

- a) Solicitar la resolución o terminación del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses; o
- b) Exigir el cumplimiento de la obligación, esto es, obligar al promitente vendedor a que firme el contrato de compraventa, también con el resarcimiento de daños e intereses.

70. Que el Promitente Comprador no haya decidido escoger por una de estas alternativas no plantea preocupaciones dado que, como explicaré más adelante, el período de prescripción del Contrato de Promesa de Compraventa aun continua vigente.

3. ¿Cuál es el efecto del supuesto error contenido en el Contrato de Promesa de Compraventa en cuanto a que la carta irrevocable de pago debía entregarse antes de que el título se transmitiera?

71. En mi opinión, por la experiencia obtenida sobre la confección y asuntos relacionados con el manejo de Contratos de Promesa de Compraventa, puedo manifestar que no tiene nada de inusual que dentro de las cláusulas de estos contratos se estipule que el último pago del precio acordado se efectúe luego de inscrita la escritura pública contentiva del Contrato de Compraventa definitivo.

72. Por el contrario, generalmente el último pago queda sujeto a la inscripción de la Escritura Pública en el Registro Público, condición esta que generalmente acepta el Promitente Vendedor ya que cuenta con la garantía de que si este último pago no se realiza

⁵¹ Cheque de PR Solutions S.A. a Reyna y Asociados, de fecha 25 de abr. 2013 (C-0079).

⁵² Cheque de PR Solutions S.A. a Reyna y Asociados, de fecha 12 jul. 2013 (C-0080).

se queda para sí con los abonos anteriores efectuados por el Promitente Comprador tal como lo estipula la cláusula QUINTA del Contrato de Promesa de Compraventa y además reclamar o exigir mediante el proceso correspondiente, el pago insoluto de la parte del precio acordado, más los daños y perjuicios e intereses.

73. Por otro lado, se debe tener en cuenta además, que las partes pueden pactar y obligarse en la forma que a bien lo tengan, ello con fundamento en la autonomía de la voluntad que rige en nuestro país (art. 1106 del C.C.) siempre y cuando lo pactado sea conforme a la buena fe y no sea contrario a la moral, la costumbre a la ley y al orden público.

74. Sobre la libertad de contratación, resulta pertinente la sentencia dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema, en la que se explica que el Artículo 1106 del Código Civil determina que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes. Así, la Corte continúa diciendo que negarle valor vinculante a lo pactado entre las partes, sería patrocinar un enriquecimiento sin justificación legal, lo que evidentemente es contrario al ordenamiento jurídico y a la buena fe⁵³.

75. Por lo tanto, en mi opinión, no veo que exista un error en el Contrato de Promesa de Compraventa en relación a que la carta de pago irrevocable se debía entregar antes de que el título se transmitiera. Y, de cualquier modo, esa fue la forma como contrataron las partes, lo cual está previsto en nuestra legislación en el artículo 1106 del Código Civil como lo he indicado anteriormente.

⁵³ *Liborio Caballero v. Nicolas Villareal*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 12 oct. 2001 (C-0762) (“(...) No cumple, naturalmente, con las normas que regulan la compraventa ni un contrato cuyo objeto sea la celebración de otro contrato, es decir, la promesa de contrato, por cuanto que, también adolece el pacto de los requisitos que ha de contar este tipo de contrataciones. Es evidente, sin embargo, que nos encontramos ante un negocio jurídico patrimonial, es decir, un acto de autonomía privada que reglamenta para sus autores una determinada relación o situación jurídica. La posibilidad de establecer este tipo de negocios jurídicos, utilizando o no los tipos contractuales que consagra nuestro ordenamiento es una consecuencia del principio cardinal de derecho patrimonial de la autonomía de la voluntad, que, si responde a la tipificación legal se corresponde con los negocios jurídicos típicos, y si no lo hace, estamos frente a los negocios jurídicos atípicos, perfectamente posibles en virtud del citado principio, por disposición del artículo 1106 del Código Civil. Con relación al citado principio, ha dicho el expositor LUIS DIEZ-PICAZO: “La autonomía de la voluntad en el campo contractual es, ante todo, libertad de contratación, lo que significa la libre opción del individuo entre contratar y no contratar, es decir, significa la libertad de constitución de las relaciones contractuales, con libertad, por tanto, de elección del tipo contractual (Typenfreiheit). Los individuos no necesitan acogerse a los tipos contractuales regulados por las leyes, sino que pueden construir libremente otros distintos. Significa, por último, la posibilidad de modificar, también libremente, en los contratos regulados por la Ley, el contenido legal de estos contratos, sustituyéndolo por otro distinto. En el Código Civil este cardinal principio se encuentra regulado en el art. 1.255, según el cual “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes”. Lo que debe entenderse referido tanto a la libertad de elección de los tipos contractuales como a la libertad de dotar a los tipos legalmente reconocidos de un contenido distinto al establecido por la Ley.” (DIEZ-PICAZO, Luis. “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo I (Introducción-Teoría del Contrato), 4ta Ed., Editorial Civitas, Madrid, 1993, p.128) Negarle valor vinculante entre las partes, sería patrocinar un enriquecimiento sin justificación legal, lo que evidentemente es contrario al ordenamiento jurídico y a la buena fe. En este caso, concuerda la Sala que nos encontramos ante un negocio jurídico atípico, que utiliza distintas estructuras contractuales de manera parcial sin que se pueda subsumir en ninguno de los tipos legales consagrados en el ordenamiento civil”).

4. ¿Hay alguna indicación de que el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de este peritaje, ha sido celebrado con intención culposa y carente de los estándares razonables mínimos por parte del Promitente Comprador?

76. En base a mi experiencia y después de la lectura de las cláusulas y contenido del Contrato de Promesa de Compraventa en cuestión, no observo ninguna intención dolosa o culposa de parte del Promitente Comprador y considero que en términos generales el mismo ha sido confeccionado y contiene las cláusulas y condiciones que comúnmente se utilizan en este tipo de contrataciones.

5. ¿El hecho de que la Promesa se haya confeccionado en un documento de carácter privado, y no en una escritura pública, la hace inválida?

77. Como se ha aclarado anteriormente, y fundamentando mi opinión en la Ley, la doctrina y la jurisprudencia patria, es válido el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado en documento privado ya que de acuerdo a la ley *no requiere ser confeccionado en instrumento público, ni inscribirse en el Registro Público.*

78. Dada mi experiencia y conocimiento sobre este tema, considero que no es usual que en Panamá los contratos de Promesa de Compraventa se perfeccionen en escritura pública y se inscriban en el Registro Público, pero nada lo impide y la ley lo permite cuando la parte tiene interés en que sobre el bien inmueble recaiga una limitación del dominio a fin de que el promitente vendedor no pueda enajenar el bien inmueble, tal cual lo dispone el último párrafo del artículo 1221 del Código Civil.

79. Pero la falta de formalidad de la autenticidad del documento, no impide de manera alguna que el Promitente Comprador pueda demandar y ejercer sus derechos frente a la Promitente Vendedora, en caso de que esta no cumpla con las obligaciones que le imponen el Contrato de Promesa de Compraventa, para lo cual lo protege la ley. Con respecto a la obligatoriedad de los contratos, debemos tener presente lo que señala el artículo 1109 del Código Civil:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley...”⁵⁴.

6. ¿Deben las firmas de un Contrato de Promesa de Compraventa ser autenticadas ante un Escribano Público (Notario Público) y es esto la práctica usual en Panamá?

80. Reitero los conceptos vertidos anteriormente en este informe, en la que con toda claridad se deja sentado como conclusión que en Panamá, para la validez y para que el Contrato de Promesa de Compraventa de inmueble surta sus efectos legales, solamente se exige que dicho contrato conste por escrito.

⁵⁴ Código Civil (C-0742), Art. 1109.

81. En nuestro país sí es práctica usual que, en estos contratos privados que constan por escrito, las firmas de los contratantes sean autenticadas ante Notario Público, pero aclaro que la falta de autenticación no invalida ni hace nulo el Contrato, ni de ninguna manera pone en sospecha el Contrato.

82. Las causales de nulidad o invalidez de los contratos están contenidas en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil y en ellas no está incluida la falta de autenticación de las firmas del contrato por un Notario Público⁵⁵. No creo que exista un abogado que se le ocurra demandar ante un juez y pretenda que se declare nulo un Contrato de Promesa de Compraventa, por adolecer de la autenticación de sus firmas por un Notario Público.

83. En lo que sí concuerdo con el Lic. Arjona es que la autenticación de las firmas por Notario Público, le otorga valor probatorio al contrato como documento privado auténtico, autenticidad que facilita su utilización en juicio o proceso. Sin embargo, esa autenticidad también puede ser obtenida, de acuerdo a nuestra legislación procesal, por otros medios probatorios, como por ejemplo no objetar el documento o las firmas, o reconocerlas expresamente dentro del proceso, pero reitero, la falta de autenticación no le resta validez jurídica al contrato, de manera que los contratantes pueden exigirse recíprocamente el cumplimiento de sus obligaciones, aun cuando las firmas del contrato no hayan sido autenticadas por un Notario.

7. ¿Es el método de pago comprendido en el Contrato de Promesa de Compraventa inusual?

84. Ya he manifestado anteriormente que el contrato que me ocupa se rige y le es aplicable el Principio de la Autonomía de la Voluntad consagrada en nuestro Código Civil en el artículo 1106, según el cual “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral ni al orden público”⁵⁶ y de una lectura a la cláusula SEGUNDA, literales a) y b), a que se refiere el Lic. Arjona⁵⁷, no se desprende ni observo que los mismos sean INUSUALES, NI CONTRARIOS A LA LEY, A LA MORAL NI AL ORDEN PÚBLICO.

85. En este tipo de contratación es de uso común cláusulas como las que me ocupa. Además, en materia contractual rige el Principio de la buena fe contenido entre otros en el artículo 1109 del Código Civil, principio bajo el cual se presume actuó la Promitente Vendedora en este contrato, en cuanto a que honrarían el cumplimiento de sus obligaciones.

86. Respecto a este tema relacionado con el Principio de la Buena Fe de la parte contratante, resulta conveniente reproducir parte de la sentencia de la Sala Civil de la Corte, en que resaltó lo siguiente:

“(…)

Al respecto, estima esta Colegiatura que si el demandado *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* prefirió vender la finca No.77500 antes indicada a la señora *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, en vez de transferirla a la

⁵⁵ Código Civil (C-0742), Arts. 1141-1142.

⁵⁶ Código Civil (C-0742), Art. 1106.

⁵⁷ Arjona ¶ 16.

sociedad *LAS OLAS, S.A.* con la que existía un compromiso escrito contenido en un precontrato, ya sea porque el precio ofrecido por la actual propietaria resultó mejor que el pactado con dicha sociedad, no puede la Sala convalidar un acto de esta naturaleza que contraría las leyes y la moral, en los términos que dispone el artículo 1126 del Código Civil y ante la ausencia de causa lícita existente en el referido traspaso inmobiliario y así debe resolverse.

Lo anterior encuentra respaldo, entre otros elementos jurídicos, en importante precedente jurisprudencial emitido por el Tribunal Supremo de España, contenido en la Sentencia de 5 de octubre de 1961, en que se expuso la siguiente doctrina:

‘Así configurado el precontrato o promesa de contrato, no cabe duda que origina una obligación para las partes contratantes, la de desenvolver o complementar las bases sentadas en el precontrato, desarrollando la actividad precisa para ello; y el incumplimiento de tal obligación puede suplirla el Juez si es requerido para ello y siempre que en el precontrato se hayan establecido las bases fundamentales del contrato futuro, principal o prometido, como son, por ejemplo, en la promesa de compraventa, la base y el precio determinados o determinables, aunque otros detalles contractuales no se hayan especificado.’ (Subraya la Sala). (Ver DOCTRINA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO, Años 1961-1966); página 687, Recopilada por MANUEL RODRÍGUEZ NAVARRO. Aguilar, S.A. DE EDICIONES, Juan Bravo 38, Madrid, España, 1967.

Por lo tanto, a juicio de esta Colegiatura, resulta obligante dejar sin efecto el contrato de compraventa de la Finca N°77500 antes aludida, que fuera celebrado por *JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS* y *JILMA ROSA LARA DE CONTRERAS*, así como las sucesivas consecuencias que se reflejan en el Registro Público, principalmente, por estar afectados dichos actos por una causa ilícita, opuesta a las leyes y a la moral; decisión que se adopta para robustecer *el principio jurídico de autonomía de la voluntad* consignado en el artículo 1106 del Código Civil, *que no permite otorgar validez a aquellos actos que sean transgresores de la normativa legal pertinente, por su contrariedad con la Ley, la moral y las buenas costumbres*, según lo tiene dispuesto también el artículo 1126 del Código Civil y atendiendo asimismo, las estrictas consecuencias legales que dicha norma consagra, *por haberse celebrado dicha Compraventa desconociendo una anterior Promesa de compraventa pactada entre JOSÉ ESTEBAN CONTRERAS y la sociedad LAS OLAS, S.A., cuya consecuencia directa tiene como sanción legal, el ‘no producir efecto alguno’ entre las partes que la suscribieron.*

No hacerlo implicaría para esta Colegiatura, proferir una actuación judicial contraria a Derecho, puesto que permitiría convalidar con un pronunciamiento jurisdiccional un acto contrario a la Ley y extraño al principio de buena fe, que debe regir en todo momento entre las partes contratantes, ya que, como lo ha expuesto el aludido Tribunal Supremo de España, en Sentencia de 22 de



marzo de 1963, deben ‘los Tribunales hacer las oportunas declaraciones, cuando los pactos y cláusulas que integran el contenido del contrato sean manifiesta y notoriamente contrarios a la moral o ilícitos, pues lo contrario conduciría a que los fallos de los Tribunales, por el silencio de las partes, pudieran apoyar hechos torpes o delictivos, absurdo ético-jurídico inadmisibles.’ (Op. Cit. Página 503)”⁵⁸.

87. En conclusión, y como ya comenté, no hay nada inusual, ni contrario a la ley, a la moral, o al orden público en la manera en la que las partes del Contrato de Promesa de Compraventa confeccionaron la forma de pago.

8. ¿Tienen las partes de un Contrato de Promesa de Compraventa algún requisito legal que cumplir de acuerdo al porcentaje máximo y mínimo de pago inicial de un inmueble?

88. De acuerdo a mi experiencia resultado de la atención de contratos relacionados con la materia del contrato que nos ocupa, y además de acuerdo a las normas legales que rigen el contrato, no existe ningún requisito legal que exija dichos porcentajes de pago inicial. Lo que sí exige la ley (art. 1221 del Código Civil) es que en el contrato se fije, entre otras cosas, el precio a pagar, no así la forma de pago, la cual depende de lo que libremente acuerden las partes. El referido artículo señala: “la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad ... en el precio ... dará derecho a la persona a quien se ha hecho la promesa ...”⁵⁹.

89. Desconozco que en Panamá exista en esta materia y que sea usual aplicar una fórmula entre el 10% y el 15% del precio de venta acordado en el contrato de promesa de compraventa⁶⁰. El monto de los abonos del precio de venta siempre queda a disponibilidad y posibilidad económica del obligado a proporcionarlo, previa la aceptación del promitente vendedor, ello, como lo he señalado, con fundamento en que las partes pueden establecer los pactos y condiciones que a bien tengan, siempre que no sean contrarios a la ley a la moral y el orden público⁶¹. Nada en nuestro derecho impide que las partes acuerden un pago inicial de 25 o 50 porciento.

90. Sobre la libre contratación, en conjunción con la evolución experimentada en los últimos años con este tipo de contratación vía Promesa de Compraventa, resulta interesante traer a colación sentencia de la Sala Civil de la Corte⁶², en la que cita jurisprudencia colombiana que aclara el tema al señalar:

“En tal sentido, merece comentarse que, en la jurisprudencia colombiana, se encuentra referencia a este fenómeno jurídico complejo, en el que se incorpora a un contrato, como lo es la promesa, elementos u obligaciones propias de la compraventa (caso del pago del precio y la entrega de la cosa), lo cual no le

⁵⁸ *Las Olas v. Jose Esteban Contreras*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 11 feb. 2014 (C-0755).

⁵⁹ Código Civil (C-0742), Art. 1121.

⁶⁰ Arjona ¶ 17.

⁶¹ Código Civil (C-0742), Art. 1106.

⁶² *Inversiones Ebelle S.A. v. Mirian Coto Cabrera*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 9 abr. 2003 (C-0760).



desnaturaliza y su uso ha venido a justificarse por razón de la evolución que ha experimentado esta modalidad contractual en los últimos años:

‘Como reiteradamente lo ha sostenido la Corte la promesa de compraventa, por su naturaleza, genera simplemente la obligación de hacer el contrato prometido. Y es que una promesa de contrato no encierra sino ese alcance negocial, hasta el extremo que frente al legislador patrio es excepcional su recibo o incorporación a la vida jurídica, mediante el lleno de especiales requisitos. Sin embargo, el desarrollo de esta modalidad negocial, particularmente en las grandes ciudades, donde la propiedad de inmuebles sufre constantes alteraciones por el juego de intereses convencionales, ha hecho o imperado (sic) que la promesa, en materia de compraventa, se convierta en una clase de negocio jurídico de indiscutible utilización en el tráfico, hasta tal punto significativa que casi siempre un contrato de compraventa de inmueble está precedido de una promesa, como medio jurídico de atar a las partes en procura de la realización de aquel contrato.

El empleo frecuente del contrato de promesa de compraventa de inmuebles también ha originado que las partes no se limiten a definir los perfiles del negocio de acuerdo con las previsiones que le son propias y que emanan del artículo 89 de la ley 53 de 1887, sino que las manifestaciones de voluntad le hacen incorporar otras ordenaciones contractuales que, si bien no la desnaturalizan, la hacen compleja en su desarrollo o ejecución y que obligan a que los promitentes atiendan todas las letras del acto.

Entre los dictados negociales muchos son los que giran en relación con los elementos propios de la compraventa como son el precio y la cosa, particularmente sobre el pago del primero y la entrega de la segunda. Es decir, los contratantes convienen, las más de las veces puntos que no necesariamente desembocan en la obligación de hacer sino que anticipan compromisos o deberes, para producir los efectos sustanciales queridos por las partes, porque lo pertinente es que aquellos aspectos se concreten al momento de perfeccionarse la compraventa.’

Las obligaciones que las partes establecen, como previas a la propia de hacer, adquieren una relevancia jurídica indiscutible: deben ser cumplidas por los contratantes en el orden y forma convenidos. Lo que se haga, desviándose de esos criterios o designios contractuales, tendrá la repercusión en la ejecución o inejecución del pacto, que más adelante habilitará las acciones pertinentes de resolución del contrato o su cumplimiento, pero dejando a salvo, ciertamente las excepciones disciplinarias en el ordenamiento privado, como del contrato no cumplido”.

91. Por lo demás, debo manifestar que en este tipo de contratos he apreciado que las partes han acordado y aplicado diferente tipo de porcentajes como abono al precio de venta.

9. ¿Cuáles son las consecuencias legales del error de tipeo en la cláusula del precio del Contrato de Promesa de Compraventa?

92. Considero que el error de la naturaleza comentado por el Lic. Arjona⁶³, ocurrido al redactar la cláusula SEGUNDA, constituye un descuido y si bien el mismo puede resultar significativo el mismo no es extraño pues ocurre, no solo en este, sino en todo tipo de contratación.

93. No obstante, al ocurrir este tipo de error consistente en discrepancias numéricas entre las palabras utilizadas y el número fijado, prevalecen las palabras. Esta tiene que ser la conclusión como consecuencia de la aplicación que por analogía hago de lo que para estos casos señala el artículo 17 de la Ley No. 52 de 13 de marzo de 1917, "Sobre Documentos Negociables", al señalar:

"Cuando las frases del documento sean ambiguas o existan en el mismo omisiones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

1. Cuando la suma pagadera esté expresada en palabras y también en números y haya diferencia entre unas y otros, la suma indicada por las palabras será la que deba pagarse; ..."⁶⁴.

94. Por otro lado, tratándose de este caso específico y aplicando la regla de interpretación de los contratos, en mi opinión es de aplicación también el Artículo 1133 del Código Civil, que señala que:

"Para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato"⁶⁵.

95. Es decir, en relación con lo aquí tratado, debemos interpretar y concluir que los abonos y pagos efectuados, son determinante para establecer cuál fue el precio acordado en el contrato.

96. En conclusión con lo anterior, si se toma en cuenta que mediante actos posteriores surgió cual fue la intención de los contratantes y que estos actuaron conforme lo que realmente entendió cada una, resulta irrelevante el error de tipeo ocurrido, el cual es subsanado con la intención de las partes.

10. ¿Adolece el Contrato de Promesa de Compraventa en cuestión de nulidad relativa basada en las personas que firmaron la Promesa?

97. En efecto, como lo indica el Lic. Arjona⁶⁶, en todo tipo de contratación en el que intervenga una persona jurídica o sociedad y se está disponiendo o adquiriendo bienes, de acuerdo a la Ley de sociedades anónimas (ley 32 de 1927), se requiere que quien comparece

⁶³ Arjona ¶ 52.

⁶⁴ Ley No. 52 de 13 de marzo de 1917, Sobre Documentos Negociables de fecha 13 mar. 1917 (C-0763), Art. 17.

⁶⁵ Código Civil (C-0742), Art. 1133

⁶⁶ Arjona ¶¶ 55-60.

a contratar esté debidamente facultado por la Junta Directiva. De no ser así, el contrato *podría* resultar estar viciado de nulidad relativa conforme lo dispone el numeral (2) del artículo 1142 del Código Civil en concordancia con el artículo 1110 del mismo código, que señala que “ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal”, en cuyo caso, el contrato será nulo, “... a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue ...”⁶⁷.

98. No obstante lo anterior, es importante aclarar lo siguiente:

99. En el párrafo 55 de su informe, el Lic. Arjona señala que tanto la Lic. María Gabriela Reyna como el señor Luis E. Montañó afirmaron que estaban supuestamente facultados para suscribir el citado contrato en representación de JR Bocas Investments Inc. y Punela Development Corp. Sin embargo no consta ninguna resolución de la Junta de Accionistas o la Junta Directiva de las sociedades que hayan autorizado para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa.

100. A este respecto, llama la atención y el Lic. Arjona omite hacer mención, que por parte de la Lic. Reyna, en nombre de JR BOCAS INVESTMENTS, se comprometió en la cláusula OCTAVA al final del Contrato de Promesa de Compraventa, a suministrar “Acta de Junta Extraordinaria de Accionista mediante la cual se autoriza la venta de LA FINCA ... en un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) contados a partir de la firma del presente contrato”⁶⁸. Es decir, la Promitente Vendedora estaba anuente y se comprometió cumplir con este requisito, por lo que en nuestra opinión argumentar ahora la existencia de un vicio de nulidad relativa por esta causa, sería ir en contra de sus propios actos, y tal actuación hipotética constituiría un acto de mala fe.

101. Lo anterior guarda especial importancia para los efectos de la nulidad relativa por cuanto que dentro de las disposiciones del Código Civil que regulan este tipo de nulidad, el artículo 1144 señala que la causa de ella se puede subsanar por la ratificación o por un lapso de cuatro años⁶⁹ y el artículo 1146 señala que la confirmación puede ser expresa o tácita⁷⁰.

102. Por su parte, el artículo 1148 del Código Civil, señala que “La confirmación purifica el contrato de los vicios de que adoleciera desde el momento de su celebración,”⁷¹ pero, para que la confirmación, expresa o tácita sea eficaz, es necesario que se haga por quien tiene derecho a pedir la rescisión o nulidad del contrato⁷².

103. Por otro lado, también es de gran importancia tener en cuenta que de acuerdo a nuestra legislación, la nulidad relativa, a diferencia de la nulidad absoluta, no puede ser declarada de oficio por el juez y la acción para que los perjudicados puedan accionar y solicitarla, prescribe a los cuatro (4) años⁷³.

104. Igualmente, de acuerdo al Profesor de Derecho Civil de la Universidad Católica Santa María la Antigua, NARCISO JOSÉ ARELLANO, “(...) únicamente la parte afectada por el vicio de nulidad está legitimada para promover la acción de rescisión. En consecuencia, no

⁶⁷ Código Civil (C-0742), Art. 1110

⁶⁸ C-0078-SPA resubmitted, Cl. 8.

⁶⁹ Código Civil (C-0742), Art. 1144.

⁷⁰ Código Civil (C-0742), Art. 1146.

⁷¹ Código Civil (C-0742), Art. 1148.

⁷² *Idem*.

⁷³ Código Civil (C-0742), Art. 1144 y 1151.

está legitimada la parte que ocasionó el error, o quien a través de la violencia o intimidación o dolo, logró arrancar u obtener el consentimiento de la otra parte”⁷⁴.

105. En el sentido antes expuesto se refiere la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando al respecto aclara que es la parte afectada con la nulidad quien está legalmente facultada para accionar y solicitarla, señalando lo siguiente:

“(…)

El Recurrente considera que PILADORA LAS MERCEDES, S.A., al convenir la prenda con PRIMER BANCO DEL ISTMO, S.A., y pactar que el arroz dado en prenda se depositaría en los silos de propiedad de MOLINO SANTA ISABEL, S.A., ubicados en la finca de propiedad de COCLÉ AGRÍCOLA, S.A., lo que hizo fue disponer de los bienes de estas dos últimas sociedades sin su consentimiento, es decir, contratar a nombre de las mismas.

Lo cierto es que ninguna de las cláusulas del Contrato de Prenda Mercantil de Inventario (f.30), celebrado el 20 de diciembre de 2006, comprometen u obligan en forma alguna a las precitadas sociedades.

Si observamos, sólo la cláusula tercera de dicho contrato se refiere a MOLINO SANTA ISABEL, S.A., al establecer que ‘los bienes dados en prenda serán depositados’ en los silos de esta última sociedad, depósito que corre por cuenta del deudor, según la misma cláusula.

Se consagra así una obligación, pero no por cuenta de MOLINO SANTA ISABEL, S.A. sino a cargo de PILADORA LAS MERCEDES, S.A.

En cuanto a la consideración de que PILADORA LAS MERCEDES, S.A. dispuso de arroz de propiedad de MOLINO SANTA ISABEL, S.A. o de COCLÉ AGRÍCOLA, S.A., la Sala debe señalar que el Primer Tribunal Superior dio por probado que PILADORA LAS MERCEDES, S.A. depositó arroz nacional en los silos de MOLINO SANTA ISABEL, S.A. antes de la práctica del secuestro en contra de esta última, además, este extremo relativo a si la propiedad del arroz quedó o no demostrada, no puede ser examinado a través de la Causal de violación directa de la ley sustantiva.

Cabe advertir también que la contratación a nombre de otro, sin autorización, constituye una causal de nulidad relativa del contrato, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1110 del Código Civil, la cual, sólo puede ser reclamada por la persona a quien afecta, según establece el artículo 1144 del mismo Código.

De allí que, de aceptarse que al convenir la prenda con PRIMER BANCO DEL ISTMO, S.A., PILADORA LAS MERCEDES, S.A. contrató en nombre y representación de COCLÉ AGRÍCOLA, S.A y MOLINO SANTA ISABEL, S.A., sin su autorización, la nulidad de tal convenio sólo puede ser reclamada

⁷⁴ Arellano, Narciso. Reglas Generales de los Contratos Civiles, Panamá, de fecha 2003 (C-0764), pág. 143.

por COCLÉ AGRÍCOLA, S.A. y MOLINO SANTA ISABEL, S.A., lo cual no ha ocurrido.

Por lo anterior, no es atendible la disconformidad de la parte recurrente en relación con este tema, al no estar legitimada para formular la reclamación de nulidad relativa del Contrato de Prenda que propició el levantamiento parcial del secuestro decretado a su favor”⁷⁵.

106. Atendiendo lo anterior es claro que quien tenía la facultad legal de interponer acción de nulidad relativa o rescisión del contrato y dentro del término de 4 años a partir de que tuvo conocimiento del vicio (hecho por comprobar) era la Promitente Vendedora, o sea la sociedad, a quien se le despojaba de un bien inmueble de su propiedad.

11. ¿La falta de día en la fecha que se observa en el Contratos de Promesa de Compraventa sugiere una falta de práctica diligente y esmerada?

107. En mi opinión es lógico suponer que todo contrato o convenio debe expresar el día, mes y año a fin de que conste la fecha cierta en que se celebra, lo que es importante por los efectos o consecuencia jurídica que de esa información se generan. Pero igualmente, en mi opinión una omisión de esta naturaleza, salvo prueba en contrario, no puede considerarse que se realizó de mala fe, con falta de diligencia o con dolo, sino eso, una simple omisión producto de un descuido, que en este caso es un descuido leve por la falta de expresión del día en que se firmó.

108. Ahora bien, sobre los efectos o consecuencias jurídicas de las cuales se hace depender la fecha exacta de la firma del contrato, es un tanto irrelevante por cuanto que si bien el día no está determinado, el mismo es determinable por otros medio de prueba que puedan llevar a su determinación (ejemplo, la fecha de la expedición del cheque mediante el cual se pagó el primer abono, o cualquier medio simple que logre su aclaración). En otras palabras, el hecho de que el día no esté especificado no es fatal para la validez del Contrato de Promesa de Compraventa.

109. Por otro lado, el artículo 1112 del Código Civil que señala los requisitos esenciales para la validez de los contratos, no señala entre ellos la obligación de que en los mismos se exprese el día en que se celebran⁷⁶, requisito este que tampoco es exigido por los artículos 1129 a 1131 ibidem⁷⁷, contenidos dentro del CAPITULO III, relativo a LA EFICACIA DE LOS CONTRATOS.

110. Como consecuencia de lo anterior, considero que no tiene sustento el que por el hecho de que el Contrato de Promesa de Compraventa que nos ocupa no exprese el día en que se celebró, ello constituya un impedimento para determinar el día en que se debían cumplir las obligaciones a que se comprometieron las partes o que constituya un elemento que afecte la validez del Contrato.

⁷⁵ Banco del Istmo v. Molino Santa Isabel, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 5 may. 2011 (C-0765).

⁷⁶ Código Civil (C-0742), Art. 1112.

⁷⁷ Código Civil (C0742), Arts. 1129 – 1131.

12. ¿Es necesario en un Contrato de Promesa de Compraventa que el Promitente Comprador realice un avalúo y/o estudio topográfico y de no ser así, tiene alguna consecuencia legal para la validez del Contrato?

111. En primer lugar debo indicar que realizar un avalúo y/o estudio topográfico en un contrato de Promesa de Compraventa o cualquier otro tipo de contrato en el que una persona pretenda obtener un bien mueble o inmueble, es lógico que el adquirente quiera tener la seguridad sobre las condiciones, medidas, etc. del bien que pretende adquirir. Pero en mi opinión, la falta de diligencia o verificaciones del bien a adquirir, no produce consecuencias legales para la validez del contrato, siempre y cuando, como ya he señalado, cumpla con los requisitos de validez que señala el artículo 1112 del código Civil y concordantes, atinentes a determinadas formalidades o solemnidades.

112. A este respecto, tratándose de un Contrato de Promesa de Compraventa de un bien inmueble, debo manifestar que las verificaciones sobre avalúo y demás se realizan más bien en el Contrato de Compraventa definitivo. En este sentido, existen precedentes de la Corte Suprema de Justicia que tratan de litigios precisamente, relacionados con la cabida y medidas del bien y luego de celebrado el contrato, resulta que lo vendido no coincide con la realidad física del bien ofrecido vender u otras condiciones del mismo, circunstancias que trae como consecuencia una disminución del precio o la resolución del contrato.

113. Es más, por la experiencia en el manejo este tipo de contratos de Promesa de Compraventa de inmuebles y en especial del Contrato de Compraventa definitivo, puedo manifestar que con respecto a la descripción del bien inmueble objeto de la transacción es usual señalar en la cláusula respectiva, frases como por ejemplo, “cuyos linderos, medidas y demás constan en el Registro Público”, sin que sea necesario señalar o hacer las descripciones exactas del inmueble en el respectivo contrato de Promesa ni de Compraventa.

114. Además, debo reiterar lo manifestado al referirme a los elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa y dentro de ellos a la cosa objeto del contrato, en el sentido de que la misma debe ser determinada de manera genérica o DETERMINABLE.

13. ¿El hecho de que PUNELA no haya reclamado dinero o resuelto por escrito el Contrato de Promesa de Compra Venta tiene alguna relevancia?

115. El hecho de la no reclamación por parte de PUNELA no tiene ninguna relevancia jurídica siempre y cuando el término para reclamar no haya prescrito, caso en el cual se podría considerar como abandono al derecho de accionar en defensa de sus intereses. Como lo explicaré en la siguiente sección, el período de prescripción en este Contrato de Promesa de Compraventa no ha vencido. Por lo tanto, en este momento este punto es legalmente irrelevante.

F. El Periodo de Prescripción del Contrato de Promesa de Compraventa

116. El Lic. Arjona determina que la acción para reclamar el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Promesa de Compraventa se encuentra prescrita

por haber transcurrido el término de prescripción de 5 años para materia comercial⁷⁸. El Lic. Arjona calcula este plazo tomando como fecha de la celebración del contrato el 2 de abril de 2013⁷⁹ que considera es la fecha de celebración del contrato. De ello, el Lic. Arjona concluye que los 5 años vencieron el 29 de septiembre de 2018, ello con fundamento en los artículos 1949 y 1650 del Código de Comercio, que según el Licenciado Arjona, es la norma aplicable por tratarse el contrato de promesa de un acto de comercio⁸⁰, dada su consideración de que las partes contratantes son comerciantes o creadas como sociedades mercantiles para ejercer el comercio⁸¹.

117. A este respecto debo señalar que no estoy de acuerdo con la opinión vertida por el Lic. Arjona ya que el Contrato de Promesa de Compraventa que me ocupa, aun cuando haya sido celebrado por dos sociedades anónimas, hay que destacar que es un contrato bilateral de promesa de compraventa que como he aclarado, es regulado por el código civil en su Artículo 1221.

118. Por ello, para poder determinar si la acción para demandar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Promesa de Compraventa se encuentra prescrita o no conforme a la ley panameña, lo indispensable es aclarar y determinar en primer lugar si el contrato en referencia es de naturaleza comercial o civil, tema este que reiteramos que en mi opinión por lo antes dicho, es de naturaleza civil, coincidiendo en este aspecto también con lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia⁸², al señalar lo siguiente:

“(…)

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.’”

119. Siendo así, y estando frente a una responsabilidad contractual que genera una obligación personal, su periodo de prescripción es de 7 años por disponerlo así el artículo 1701 en concordancia con el artículo 986⁸³, ambos del Código Civil, cuerpo legal este que regula el Contrato de Promesa de manera especial. A este respecto, además de las

⁷⁸ Arjona ¶¶ 70, 72.

⁷⁹ Arjona ¶ 73.

⁸⁰ Arjona ¶ 70.

⁸¹ Arjona ¶ 71.

⁸² *Banco Nacional de Panama v. Ismaelina Lopez de Zeballos*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 29 dic. 2011 (C-0766).

⁸³ Código Civil, (C-0742), Art. 986.

disposiciones legales señaladas, existe precedente de la Corte Suprema de Justicia⁸⁴ en el que sobre el tema de la prescripción de este tipo de contratos, aclaró lo siguiente:

“(…)

Como bien lo indicara el juzgador de segunda instancia, la pretensión en el caso que nos ocupa encuentra su respaldo en una acción personal, ya que el bien inmueble de propiedad del demandante y que corresponde a la Finca No.20724, se encuentra en posesión del demandado, en virtud del contrato de promesa de compraventa que celebró con Constructora 2,000 S.A.

Si bien es cierto, el demandante ha indicado que con el fallo de segunda instancia se infringieron los artículos 337, 582, y 1700 del Código Civil, porque no fueron aplicados por el Ad-quem, ello se debe al hecho que dichos artículos guardan relación con una pretensión de carácter real, de la cual no se desprende el caso que nos ocupa, pues como se ha señalado, la acción es de carácter personal por emanar de un contrato de promesa de compraventa el que según el recurrente no dio cumplimiento el demandado. Por tanto, la vía para dar cumplimiento a dicha obligación o dejarla sin efecto, efectivamente era el de accionar tomando como base dicho contrato, que es el motivo por el cual se encuentra el bien en posesión del demandado, lo que corresponde a una acción de carácter personal, y no real, como bien lo dejó establecido el Primer Tribunal Superior de Justicia.

Y por el hecho de tratarse de una acción personal, debe ser aplicado lo estipulado en el artículo 1701 del Código Civil, por no tener un término especial de prescripción, que como bien se desprende es de siete años; y no es aplicable el artículo 1700 del Código Civil como lo ha indicado el casacionista, pues el mismo regula la prescripción de las acciones reales, que no corresponde al caso que nos ocupa.

En ese sentido, como bien lo expresó el Ad-quem se encuentra prescrita en demasía la acción personal con la que contaba el demandante para accionar, por lo que en ese sentido, concluye esta Corporación de Justicia, que no se infringieron los artículos indicados por el recurrente, y lo que corresponde es no casar la resolución de segunda instancia”.

120. Téngase en cuenta para el tema que analizo, que en el precedente citado, una de las partes era una sociedad mercantil, es decir, un comerciante, y la Corte sin embargo aplicó en su decisión las normas del Código Civil.

121. En conclusión con lo anterior, el término de siete años de prescripción de la acción para demandar vence el *29 de septiembre de 2020*, tomando en cuenta el día que de acuerdo al Lic. Arjona debe contarse el periodo prescriptivo⁸⁵.

⁸⁴ *Constructora 2000 S.A. y Benedetti Diaz v. Enrique Dominguez*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 7 feb. 2012 (C-0767).

⁸⁵ Arjona ¶ 73.

122. El Lic. Arjona luego explica que “[c]onsider[a] llamativo y completamente inusual que los Demandantes afirman un incumplimiento del referido contrato pero conceden que, a estas alturas, Punela Development Corp. no haya comunicado por escrito a JR Bocas Investments, Inc. la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa⁸⁶” A este respecto es importante considerar en primer lugar que Punela puede estar considerando que está dentro del término legal dentro del cual puede ejercer su derecho por no haber operado el periodo prescriptivo y, en segundo lugar, de acuerdo a los hechos expuestos y el Sr. Rivera verse inmerso en acciones judiciales internas e internacionales, a todas luces crea situaciones preocupantes y de primer orden que requieren atención prioritaria y pronta solución.

V. LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE Y RAZONABILIDAD EN EL DERECHO PANAMEÑO

123. Los principios de buena fe y razonabilidad son parte del derecho panameño y se encuentran contenidos en los artículos 1109, 1134, 1135, 1137, entre otros, del Código Civil⁸⁷.

124. Estos principios son de aplicación en todo tipo de contrato, ya sea este civil, mercantil o administrativo. Es decir, estos principios y en especial el Principio de la Buena Fe contractual que es de origen Romanista, es acogido por nuestra legislación y es de aplicación general en todos los contratos, tal como lo ha señalado la Sala Tercera de la Corte al explicar lo siguiente:

“Aplicar lo dicho al caso que nos ocupa, significa que el referido contrato de concesión no puede ser desconocido por la Administración, pues ocasionaría gravísimas consecuencias en detrimento del contratista HOTELES DECAMERON S.A., y una violación del principio de la *buena fe contractual* previsto por el artículo 1109 del Código Civil, aplicable en el Derecho Administrativo, siguiendo la orientación de reputada doctrina jus-administrativista.

Por ende, al ser el contrato de concesión ley entre las partes, principio que no es ajeno ni excluye su aplicación al Estado y sus dependencias, dicho contrato debe cumplirse a tenor de sus cláusulas, ninguna de las cuales ha sido declarada ilegal por el ente jurisdiccional competente. De allí, que debe procederse al refrendo de los contratos de compraventa con HOTELES DECAMERON S.A.”⁸⁸

125. La Corte también expresó:

“A criterio del Tribunal es pertinente la doctrina tribunalicia aplicada en casos similares a éste acerca del principio de buena fe en las actuaciones administrativas con énfasis en esa relación ineludible que existe entre la

⁸⁶ Arjona ¶ 21.

⁸⁷ Código Civil (C-0742). Arts. 1109, 1134, 1135 y 1137

⁸⁸ *Solicitud de Viabilidad Jurídica en Representación de la Contraloría General de la República*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 18 oct. 2004 (C-0768).

Administración Pública y los particulares. Y es que, como lo ha dejado sentado el Tribunal hace más de una década, 'La doctrina y jurisprudencia comparadas aceptan que dicho principio es aplicable al Derecho Administrativo' (Cf. Sentencia de 13 de junio de 1991. Caso: El Contralor General de la República promueve contencioso de interpretación y valor legal de un Acuerdo celebrado entre la extinta Autoridad Portuaria Nacional y asociaciones sindicales portuarias del Puerto de Balboa y del Puerto de Cristóbal. Magdo Ponente: Arturo Hoyos).

El tratadista español Jesús González Pérez ha señalado que el 'principio de buena fe debe regir en las relaciones del Estado con sus administrados, pues le permite a éstos recobrar la confianza en la Administración consistente en que en el procedimiento para dictar el acto que dará lugar a las relaciones entre Administración y Administrado, aquélla no va a adoptar una conducta confusa y equívoca que más tarde permita eludir o tergiversar sus obligaciones' (Esa opinión doctrinal ha sido recogida, por ejemplo, en sentencia de 19 diciembre de 2000).

Según resolución de 18 de mayo de 2001, en un asunto de reconocimiento de prestaciones por cambio de categoría, la Sala aplicó el comentado principio de la siguiente manera:

'Debe entonces aplicarse al caso bajo estudio, el principio de buena fe, que es uno de los principios generales que sirven de fundamento al ordenamiento jurídico y que está previsto en el artículo 1109 del Código Civil, pues, al ser la señora Elsie de Ayuso clasificada en diferentes categorías como Terapeuta Ocupacional, de modo alguno puede ahora la administración desconocerle ese derecho y aún más ordenar mediante otro acto administrativo descontar una suma de dinero que por derecho percibió en concepto de sueldo y que corresponden a la diversas categorías a las que fue ascendida. Esta omisión no es imputable al administrado' Caso: Elsie de Ayuso versus IPHE. Magdo Ponente. Arturo Hoyos).

Tal es la retoma del aforismo sobre la buena fe con carácter vinculante en el espacio público, que en Cartas Fundamentales como la colombiana de 1991 (artículo 83), está consagrado expresamente, en el sentido que 'Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas *deberán* ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas'.

Con una norma de este talante, señalan los comentaristas de esa Carta, se busca recuperar la practicidad y vigencia real del principio, extendiéndolo al ámbito del derecho público; en especial a las relaciones entre los particulares y las autoridades, para resaltar el criterio de servicio público que debe imperar en todas las actuaciones de la Administración por encima de las condiciones formalistas y entrabadoras. Además, se aspira a convertir este derecho en criterio rector de todo el ordenamiento jurídico, convertirlo en fuente directa



de derechos y obligaciones superando el criterio meramente interpretativo que se tenía de él (Cf. Aplicaciones judiciales, legislación colombiana)⁸⁹.

126. Como hemos visto, estos principios también son de aplicación a los contratos de obra pública, dado que (1) estos son aplicables a toda contratación, sin ningún tipo de distinción, y que (2) la Ley 22 de 2006 que regula los contratos de obra pública, en su artículo 17 señala que le serán aplicable “los principios generales de derecho” y “las normas en materia civil”⁹⁰. Esto incluye las disposiciones citadas en el párrafo previo.

127. Asimismo, los artículos 17 a 21 y en especial el artículo 22 referente a la INTERPRETACIÓN DE LAS REGLAS CONTRACTUALES de la Ley 22 del 2006⁹¹, contienen disposiciones expresas que no dejan lugar a dudas sobre la aplicación de los principios de buena fe y razonabilidad en la contratación pública. El artículo 22 señala de manera expresa que en materia de contratación se tendrá en consideración “la buena fe, el equilibrio entre las obligaciones, la igualdad, los derechos que caracterizan los contratos conmutativos”⁹², esto es reciprocidad y equilibrio proporcional entre las prestaciones de los contratantes. Los principios de reciprocidad y equilibrio proporcional implican que cuando una de las partes incumple con sus obligaciones, la otra parte tiene el derecho de exigir cumplimiento, exigir resolución de la obligación, o de tomar las medidas razonables y adecuadas para mitigar los daños que vaya a sufrir por la ejecución del contrato.

128. Como se puede apreciar, nuestra jurisprudencia, con fundamento en la ley, la doctrina y el derecho comparado, le ha dado al principio de la buena fe tal preponderancia que lo hace extensivo a toda tipo de contratación, incluyendo las contrataciones de todas las Entidades Públicas.

VI. OBLIGACIONES DEL ESTADO CON RESPECTO A LOS PAGOS ANTICIPADOS Y LOS PAGOS PARCIALES BAJO LA LEY 22 DE 2006 (TEXTO ÚNICO)

129. La Ley 22 de Contrataciones Públicas, establece en el artículo 13, numeral 10, y artículo 14, numeral 1, lo siguiente:

Artículo 13. Obligaciones de las entidades contratantes. Son obligaciones de las entidades contratantes las siguientes:

“(…)10. Efectuar los pagos correspondientes dentro del término previsto en el pliego de cargos y en el contrato respectivo. Si dichos pagos los realiza la entidad contratante en fecha posterior a la acordada, por causa no imputable al contratista, este tendrá derecho al pago de los intereses moratorios, con base en lo preceptuado en el artículo 1072-A del Código Fiscal. Esto también aplica en caso de que un contratista no pueda ejecutar la obra en el término pactado,

⁸⁹ *Demanda Contencioso Administrativa de Jimenez Aviles sobre Resolucion No. 0338-2002*, Corte Suprema de Justicia de Panamá, de fecha 23 jul. 2003 (C-0769).

⁹⁰ Ley 22 de 2006 (C-0280 resubmitted 2), Art. 17.

⁹¹ Ley 22 de 2006 (C-0280 resubmitted 2), Art. 22.

⁹² Ley 22 de 2006, (C-0280 resubmitted 2), Art. 22.

debido al incumplimiento de las responsabilidades de la entidad estipuladas en el contrato respectivo...”.

Artículo 14. Derechos de los contratistas. Son derechos de los contratistas los siguientes: Recibir los pagos dentro del término previsto en el pliego de cargos y en el contrato respectivo...”⁹³.

130. De acuerdo a las normas transcritas, se establece que es en los pliegos de cargos relativos a la licitación y en el contrato final que firma el contratista y el Estado donde se deja expresada la forma en que se deben realizar los pagos del precio convenido.

131. Por su parte, el artículo 86 del Capítulo X relativo al Contrato de Obra, específicamente, se refiere al PAGO POR AVANCE DE OBRA, estipulando al respecto lo siguiente:

Artículo 86. Pago por avance de obra. Los pagos se realizarán en la forma prevista en el contrato de obra. Para tales efectos, el contratista remitirá mensualmente informes sobre el avance de la obra, como presupuesto para el pago. Los pagos parciales, según el avance de la obra, se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En el pliego de cargos, se estipularán obligatoriamente las retenciones de un porcentaje, por la entidad contratante al contratista, para garantizar el cumplimiento del contrato.

2. La cancelación de los pagos se deberá estipular obligatoriamente en el pliego de cargos y en el contrato, y esta se hará a partir de la presentación de

⁹³ El Art. 1072-A del Código Fiscal estipula que:

A partir del 1 de enero de 2015, los créditos a favor del Tesoro Nacional, vencidos y no pagados dentro del plazo legal establecido, devengarán un recargo de 10% y adicionalmente un interés moratorio de dos puntos porcentuales por mes o fracción de mes sobre la tasa de referencia del mercado que indique anualmente la Superintendencia de Bancos, contados a partir de la fecha en que el crédito debió ser pagado y hasta su cancelación.

(...)”

El mismo artículo, en su versión anterior, estipulaba que:

“Los créditos a favor del Tesoro Nacional devengarán un interés moratorio por mes o fracción de mes, contado a partir de la fecha en que el crédito debió ser pagado y hasta su cancelación. Este interés moratorio será de dos (2) puntos porcentuales sobre la tasa de referencia del mercado que indique anualmente la Superintendencia e Bancos. La tasa de referencia del mercado se fijará en atención a la cobrada por los bancos comerciales locales durante los seis (6) meses anteriores en financiamientos bancarios comerciales.

(...)

Los impuestos retenidos y no pagados al fisco dentro del plazo legal, causarán un recargo del diez por ciento (10%), sin perjuicio de los intereses y sanciones que procedan.”

Ver Art. 1072-A del Código Fiscal de Panamá, modificado por art. 40 de Ley 6/2/2005 y Art. 10 Ley 25 de 2014 respectivamente. (C-0770),; Tasa de Referencia Comercial – Superintendencia de Bancos, sin fecha (C-0771).

Contraloría General de la República, definirán el alcance de estas discrepancias.

4. Si la retención es superior al costo de los trabajos por realizar hasta la terminación sustancial de la obra, se devolverá hasta el cincuenta por ciento (50%) del excedente al contratista, de acuerdo con la fórmula que establezca el pliego de cargos o el reglamento.

5. Si la obra es contratada por fases, la retención afectará a cada una de las fases, y se devolverá cuando la fase haya sido concluida a satisfacción de la entidad contratante.

6. Dentro de un plazo máximo de sesenta días después de la entrega definitiva de la obra, la entidad contratante pagará al contratista las sumas retenidas y cualquier saldo que adeudara.”

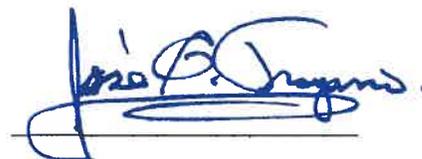
132. En atención a lo anterior, habrá que sujetarse en primer lugar a lo convenido en el contrato, de manera que el contratista tenga derecho a recibir los pagos establecidos en el mismo tal cual lo dispone el numeral (1) del artículo 14 de la Ley. Además, debe tenerse en cuenta que los contratos del Estado deben cumplir con el requisito del REFRENDO o aprobación de la Contraloría General de la República, sin cuya aprobación, previo el cumplimiento de los requisitos legales, no tendrán validez ni eficacia jurídica.

133. En conclusión, bajo la Ley 22 de 2006, se podría considerar que un pago anticipado establecido contractualmente en un contrato de obra pública *no excusa* a la entidad pública de realizar los subsiguientes pagos parciales también establecidos contractualmente.

134. No obstante, suele ocurrir que estos pagos por una u otra razón no se efectúan a los contratistas dentro del *término razonable* que deberían ser realizados por diferentes circunstancias que se le presentan a la Administración, sin embargo hasta donde he podido observar, el Estado debe buscar la fórmula para honrar sus obligaciones. Es decir, que si el Estado tiene deudas atrasadas a proveedores y contratistas, el Estado debe buscar la fórmula económica y presupuestaria necesaria a fin de cumplir obligaciones contraídas con anterioridad,⁹⁴ para de esta manera brindar seguridad jurídica a los contratistas del Estado. Esto se debe a que, como comenté anteriormente, el pago a los contratistas es una obligación del Estado la cual está contenida en la Ley, en el pliego de cargos y el contrato, y, en general, se fundamenta en el Principio de Buena Fe.

Fecha: 17 de enero de 2020

Ciudad de Panamá, República de Panamá



Lic. José A. Troyano P.

⁹⁴ EL CAPITAL, *Empresarios Consideran que Pago a Proveedores Tendrá Impacto Positivo en la Economía* de fecha 16 may. 2019 (C-0772).

ANEXO A – CURRÍCULUM VITAE

JOSÉ A. TROYANO P.

DATOS PERSONALES

Fecha de Nacimiento: 27 de septiembre de 1945
Lugar de Nacimiento: Panamá
Estado Civil: Casado
Cédula: 8-151-555
Dirección: El Cangrejo, Bella Vista, Condominio Mirador
El Cangrejo, Apto.26-A
Teléfono: (507) 396-4623
Celular: (507) 6674-8206
Email: josetroyano@hotmail.com

FORMACIÓN ACADÉMICA

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá - Febrero 1973

Idoneidad para ejercer la profesión de Abogado
Corte Suprema de Justicia - Febrero 28 de 1973

Idoneidad para ejercer el cargo de Magistrado de la Corte Suprema de Justicia
Órgano Ejecutivo - Septiembre 1983

EXPERIENCIA LABORAL Y PROFESIONAL

EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ABOGADO POR MÁS DE 30 AÑOS EN LAS RAMAS: DERECHO CIVIL, MERCANTIL, ADMINISTRATIVO, CONSTITUCIONAL.

PARTICIPACIÓN EN PROCESOS ARBITRALES INTERNOS E INTERNACIONALES (COMO ABOGADO DE PARTES, ÁRBITRO Y PERITO).

Socio de la Firma de Abogados TROYANO & TROYANO

Asociado de la firma de abogados WATSON & ASSOCIATES (2010-2017)

Socio de la Firma de Abogados TROYANO Y VILLALAZ.(enero 2008-enero 2010).

Abogado Consultor de la Contraloría General de la República (febrero 2008-diciembre 2009).

Magistrado de la Corte Suprema de Justicia.
Enero 1998-Diciembre 2007

Presidente de la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema
Enero 2002-Diciembre 2007

Presidente de la Corte Suprema de Justicia.
Octubre 2004-Diciembre 2005

Magistrado Vicepresidente de la Corte Suprema de Justicia. Enero 2002-Diciembre 2007

Viceministro de Comercio e Industrias y Ministro Encargado en varias ocasiones Septiembre
1994-1997

Profesor de Derecho Administrativo y Derecho Aduanero Universidad Nacional.

Profesor de Derecho Civil. Universidad Latina de Costa Rica

Juez del Tribunal Tutelar de Menores
Mayo 1987-enero de 1990

Magistrado del Segundo Tribunal Superior de Justicia
Octubre 1986-mayo 1987

Fiscal Superior Delegado de la Procuraduría General de la Nación
Abril 1986

Director de Asesoría Legal en la Caja de Ahorros
Febrero 1985 - abril 1986

Procurador de la Administración
Noviembre 1983 - diciembre 1984

Director de Asesoría Legal, Ministerio de la Presidencia
Octubre de 1982-noviembre 1983

Asesor y Director de Asesoría Legal, Ministerio de Comercio e Industrias
Julio 1973 - noviembre 1982

Juzgado 1^o y 2^o del Circuito, Ramo Civil (Portero, Escribiente, Oficial Mayor y Secretario)
Enero 1965 - julio 1973

GREMIOS Y OTRAS EXPERIENCIAS

Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Febrero 1973 a la fecha

Vicepresidente de la Comisión de Administración de Justicia
del Colegio Nacional de Abogados - 1993 -



Miembro de la Comisión de Derecho Procesal del Colegio Nacional de Abogados 1993 - 1994

Consejero a.i. del Consejo Económico Nacional
1994 - 1997

Presidente a.i. de la Junta Directiva del Instituto Panameño de Turismo 1994 - 1997

Presidente a.i. de la Comisión Nacional de Valores
1994 - 1997

Presidente a.i. del Consejo Técnico de Seguros y Reaseguros
1994 - 1997

Director a.i. de la Junta Directiva del Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificaciones (I.R.H.E.)
1994 - 1997

Miembro de la Comisión Negociadora para el ingreso de Panamá a la Organización Mundial del Comercio.
1994 - 1997

Representante de Panamá ante el Programa para el desarrollo de la Pesca en el Istmo Centroamericano (PRADEPESCA) 1994-1996.

Presidente a.i. y Comisionado de la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor 1994 - 1997

Representante de Panamá ante el Organismo del Sector Pesquero y Acuícola Centroamericano (Ospesca)

Miembro del Consejo de Comercio Exterior (CONCEX), 1995-1997

Miembro de la Comisión de Alto Nivel para modernizar los mercados de capitales. Abril - diciembre 1997

Miembro de la Comisión de Estado por la Justicia en representación del Órgano Judicial.
2005-2007

Miembro activo del Instituto Colombo-Panameño de Derecho Procesal.

PARTICIPACIÓN EN SEMINARIOS Y OTRAS ACTIVIDADES:

1- "Política Marítima y Portuaria en Panamá". Celebrado en la Ciudad de Panamá.



- 2- “Tercera Reunión de la Comisión de Pesca para el Atlántico Centro-Occidental. Celebrado del 18 al 22 de noviembre de 1982 y Auspiciado por la Organización de las Naciones Unidas.
- 3- Participación en el Seminario “Unificación de Criterios Ley # 25”. Octubre-1994.
- 4- Seminario sobre Divulgación del Nuevo Código Judicial. Celebrado en la Ciudad Universitaria de Panamá, los días 18, 19 y 20 de abril de 1985.
- 5- Seminario sobre aspectos del nuevo Código Judicial celebrado en el Colegio Nacional de Abogados, los días 23, 24, 25 y 26 de septiembre de 1985.
- 6- Participación en Mesa Redonda sobre “La Mendicidad Infantil de Panamá”. Universidad de Panamá - Facultad de Humanidades. Enero-1989
- 7- Participación en la Novena Conferencia Judicial Internacional. Budapest, Hungría. Mayo-2001.
- 8- Participación en el Seminario de “Ética Profesional y Práctica Forense”. Universidad de Panamá - Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Noviembre- 2001.
- 9- Participación en la Conferencia Regional sobre la “Promoción de Independencia e Imparcialidad Judicial”. Tegucigalpa, Honduras. Abril-2002.
- 10- Participación en el “Primer Foro Regional Acceso a la Información e Impacto en la Administración de Justicia”. Celebrado en la Ciudad de Panamá. Mayo- 2002.
- 11- Participación en representación del Presidente de la Corte Suprema de Justicia, en la VII Cumbre Iberoamericana de Presidentes de Cortes Supremas y Tribunales Supremos de Justicia. La Antigua, Guatemala. Septiembre-2002.
- 12- Participación en la Conferencia “Arbitraje Comercial Internacional: Nuevas Tendencias”. Celebrado en la Ciudad de Panamá. Octubre-2002.
- 13- Gira de Observación al *Federal Judicial Center* y a la Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos de América. Washington, D.C. Mayo-2003.
- 14- Participante como Jurado en el “II Concurso Inter-Universitario de Debates Jurídicos para Estudiantes de Derecho”. Panamá, Julio-2003.
- 15- Participante en la “VIII Cumbre Iberoamericana de Presidentes de Cortes Supremas”. San Salvador, Junio- 2004.
- 17- Participante en el “Congreso Internacional XV Aniversario de la Constitución Política de Colombia”. Bogotá D.C., Colombia. Julio-2006.
- 18- Participante en el “XIII Encuentro de Presidentes y Magistrados de los Tribunales Constitucionales y de las Salas Constitucionales de América Latina”. Cuernavaca, Morelos, México. Septiembre-2006.

19- Participante en el VI Congreso Panameño de Derecho Procesal. Panamá, 26 al 28 de agosto de 2009.

20- Participante como Jurado en el Concurso Inter Universitario de Debates Jurídicos para Estudiantes de Derecho sobre el tema "La Judicialización de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales." Panamá, 2009.

21- Presidente de Mesa Redonda "Logros y Expectativas de la Jurisdicción Constitucional a sus 70 años" (VIII Congreso Panameño de Derecho Procesal del Instituto Colombo Panameño de Derecho Procesal, 17, 18 y 19 de agosto de 2011).

22- Participante como Jurado en el Concurso Inter-Universitario de Debates Jurídicos para Estudiantes de Derecho sobre el tema "Las Sentencias que dictan las Cortes Constitucionales". Panamá, 2012.

CONFERENCIAS COMO EXPOSITOR Y ESCRITOS

1-. "Regulaciones Legales para Agencias, Distribuidores y Representantes, su trámite y operación". Seminario dictado por el Centro de Estudios Superiores de la APEDE. Panamá - 1981.

2-. "El Cobro Forzoso de las Obligaciones". Seminario dictado por la Caja de Ahorros. Panamá, Mayo-1985.

3-. "Depósitos Bancarios Conjuntos". Seminario dictado por la Caja de Ahorros. Panamá, Mayo-1985.

4-. "La Autonomía e Independencia Presupuestaria y Capacitación Judicial en Iberoamerica". II Cumbre Iberoamericana de Presidentes de Cortes y Tribunales Superiores de Justicia. Caracas, Venezuela, Marzo-1999.

5-. "La Intervención Jurisdiccional en el Arbitraje". La Primera Jornada Internacional de Derecho Arbitral. Panamá, Mayo-2003.

6-. "La Situación del Proceso Civil en la República de Panamá". Seminario Las Reformas del Proceso Civil. Un Encuentro Iberoamericano". Cartagena de Indias, Colombia, Febrero-2004.

7-. "La Importancia del Desarrollo del Derecho Procesal en Panamá". Primer Congreso Panameño de Derecho Procesal, organizado por el Instituto Colombo-Panameño de Derecho Procesal, Panamá, Agosto-2004.(PUBLICADO EN MEMORIAS)

8- "Jurisdicción Constitucional – Jurisdicción Ordinaria". Conferencia Iberoamericana de Justicia Constitucional. Sevilla, España, Octubre-2005.

9.- “El Derecho Procesal y su Importancia en el Mundo del Derecho”. IV Congreso Panameño de Derecho Procesal Penal, organizado por el Instituto Colombo-Panameño de Derecho Procesal. Panamá, Agosto-2007.(Publicado en Memorias)

10.- “La Participación del Órgano Judicial en el Proceso Arbitral”, con énfasis en el Principio Kompetenz-Kompetenz. III Seminario Internacional “Nuevas Tendencias del Derecho Procesal”, organizado por el Instituto Colombo Panameño de Derecho Procesal, Capítulo de Chiriquí. Chiriquí, Octubre 14 de 2009.

11.- La Importancia de los Tribunales de Comercio en Panamá”. VII Congreso Panameño de Derecho Procesal celebrado por el Instituto Colombo Panameño de Derecho Procesal del 28 al 30 de julio de 2010.(Publicado en Memorias)

TRABAJOS E INVESTIGACIÓN

“El Principio Dispositivo frente a los poderes del Juez en el Proceso Civil” Tesis de Graduación (1972-1973)

“De los Contratos de Representación, Agencias y Distribución en Panamá” 1981 (Sin publicar)

Recopilación y Publicación de la “Jurisprudencia Contenciosa-Administrativa 1971 - 1985”. Panamá 1987.

Estudio, Análisis y Comentarios al Proyecto del Código de la Familia y del Menor. Panamá 1988 - 1989 (Sin publicar)

Panamá, Noviembre de 2019.

ANEXO B – DOCUMENTOS REVISADOS Y CITADOS

No. de Documento	Fecha	Descripción
DOCUMENTOS PREVIAMENTE ANEXADOS Y REVISADOS POR EL EXPERTO		
AA-0002	Varias	Texto de las normas legales citadas por el Lic. Arjona en el informe pericial
AA-0003	2017	Arroyo C., Dulio; Contratos Civiles; Editorial Portobelo, Tercera Edición; Panama; 2017; Tomo Primero; Pp. 136-137
AA-0004	2019-10-16	Certificado de Propiedad de la Finca número 35659 emitido por el Registro Público de Panama el 16 de octubre de 2019
AA-0005	2007-03-13	Escritura numero D.N.7-UTO-00912 del 13 de marzo de 2007 emitida por el Programa Nacional de Administracion de Tierras del Ministerio de Desarrollo Agropecuario por la cual la Dirección Nacional de Reforma Agraria adjudica a Diógenes Nunez una parcela de terreno baldío
AA-0006	2008-02-115	Escritura Pública número 338 del 15 de febrero del 2008 de la Notaria del Circuito de Herrera, por la cual Diógenes Nuñez vende a JR Bocas Investments, Inc. la Finca número 35659
AA-0007	2003	Arellano Moreno, N.; Reglas Generales de los Contratos Civiles; Imprenta Universal Books, Primera Edición; Panama; 2003; Pp. 134, 139-140
AA-0008	1992	Arroyo C., Dulio; Estudios Juridicos, Tomo IV; Litho Impresora Panama, S.A., Primera Edicion; Panama; 1992; pp. 360, 470.
AA-0009	2005-04-04	Escritura Publica número 6484 de 4 de abril de 2005 otorgada por la Notaria Quinta de Panama por la cual se protocoliza el Pacto Social de la sociedad anónima denominada JR Bocas Investments, Inc., pag. 3, líneas 3-5
AA-0010	2013-01-02	Escritura Publica número 27 de enero de 2013 otorgada por la Notaria Novena del Circuito de Panama por la cual se protocoliza el Pacto Social de la sociedad anónima denominada Punela Development Corp., pág. 1, líneas 20-23
C-0042-SPA resubmitted	2012-07-06	Contrato de Ciudad de las Artes No. 093-12
C-0077-SPA-resubmitted	2013-01-02	Registro Público de Punela Development Corp.

C-0078-SPA-resubmitted	2013-04	Contrato de Promesa de Compraventa
C-0079-SPA-resubmitted	2013-04-25	Cheque de PR Solutions S.A. a Reyna y Asociados
C-0080-SPA-resubmitted	2013-07-12	Cheque de PR Solutions S.A. a Reyna y Asociados
C-0089-SPA-resubmitted	2015-07-14	Declaración suplementaria de Maria Gabriela Reyna Lopez
C-0199	Sin fecha	Dibujos de los Verdanza Residences
C-0200	Sin fecha	Conceptuales de los Verdanza Residences
C-0201	Sin fecha	Resumen Ejecutivo de los Verdanza Residences
C-0202	2013-01-31	Información de Registro del inmueble en cuestión en el área de Tonosí
C-0203	2015-07-07	Email de Ricardo Ceballos a Ana Graciela Medina
C-0210	2015-01-28	Email de Maria Gabriela Reyna a Frankie Lopez
C-0243	2015-01-27	Decreto No. 001 del Instituto Nacional de Cultura
C-0374	2013-09-03	Adenda al Contrato de Promesa de Compraventa
C-0557	2013-04-25	Email entre Frankie Lopez, Oscar Rivera, y Ana Graciela Medina
C-0558	2013-05-01	Factura de IGRA por la preparación del Contrato de Promesa de Compraventa
R-0026	2006-06-27	Ley 22 del 27 Junio 2006
R-0053	2000-07-31	Ley 28 del 31 Julio 2000
R-0054	2015-03-25	Certificación del INAC solicitada por IGRA
R-0055	2015-03-26	Solicitud de Omega para Revisión Administrativa
R-0056	2016-07-19	Resolución No. 025-16 J.D
R-0087	2015-07-22	Carta de Franklin Amaya Jovane al Fiscal Contra el Crimen Organizado
R-0088	2015-11-20	Reporte de diligencia de Alexis Rodriguez
R-0089	2015-11-20	Reporte de diligencia de Alexis Rodriguez
R-0090	2015-11-23	Reporte de diligencia por Esperanza L. Montenegro



R-0098	2016-08-12	Notificación de IGRA de la Resolución No. 026-16 J.D.
R-0139	2015-01-27	Entrevista de Maria Gabriela Reyna Lopez con la Asamblea nacional, de fecha 27 Ene. 2015
R-0140	2015-01-23	Notificación de INAC de fecha 23 enero 2015
R-0141	2015-01-26	Notificación de INAC de fecha 26 enero 2015
	2018-06-14	Memorial del Demandante ¶¶ 46, 79, 91-98.
	2019-01-07	Contra-Memorial del Demandado ¶¶ 107-115.
	2019-05-30	Respuesta del Demandante ¶¶ 203-227, 245-250.
	2019-11-18	Réplica del Demandado ¶¶ 34-36, 345-364.
NUEVOS DOCUMENTOS CITADOS EN EL REPORTE		
C-0752-SPA	1997	Arroyo Camacho Dulio. Contratos Civiles, T.I Panamá. Mizrachi & Pujol, S.A. Págs. 8, 60-62, 83.
C-0753-SPA	1997	Cabanellas G. Diccionario Jurídico. Ed. Heliasta. Pág. 63.
C-0754-SPA	2017-12-14	<i>Gonzalez Montenegro v. Helmer Espinoza Montenegro</i> . Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0755-SPA	2014-02-11	<i>Las Olas v. Jose Esteban Contreras</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0756-SPA	2000-10-05	<i>El Faro v. M. Ortega</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0757-SPA	2017	Arroyo Camacho Dulio. Contratos Civiles, T.I. Ed. Conmemorativa. Ed. Portobelo. Panamá. Pág. 99
C-0758-SPA	2003	Valencia Alexander. Los Principales Contratos Civiles, Ed. Instituto de Estudios Politicos. Págs. 80-81.
C-0759-SPA	2012-12-06	<i>Ganadería Panameña v. Caribbean Paradise Panama S.A.</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0760-SPA	2003-04-09	<i>Inversiones Ebelle S.A. v. Mirian Coto Cabrera</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0761-SPA	2006-07-17	<i>Gloria Melgar de Mizrachi v. Isaac Ramon Mizrachi</i> (Corte Suprema de Justicia)
C-0762-SPA	2001-10-12	<i>Liborio Caballero v. Nicolas Villareal</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá

C-0763-SPA	1917-03-13	Ley No. 52 de 13 de marzo de 1917, Sobre Documentos Negociables – Artículo 17
C-0764-SPA	2003	Arellano, Narciso. Reglas Generales de los Contratos Civiles, Panamá. Pág. 143.
C-0765-SPA	2011-05-05	<i>Banco del Istmo v. Molino Santa Isabel</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0766-SPA	2011-12-29	<i>Banco Nacional de Panama v. Ismaelina Lopez de Zeballos</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0767-SPA	2012-02-07	<i>Constructora 2000 S.A. y Benedetti Diaz v. Enrique Dominguez</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0768-SPA	2004-10-18	<i>Solicitud de Viabilidad Juridica en Representacion de la Contraloria General de la Republica</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0769-SPA	2003-07-23	<i>Demanda Contencioso Administrativa de Jimenez Aviles sobre Resolucion No. 0338-2002</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0280 resubmitted 2	2006-06-27	Ley 22 de 2006
C-0770-SPA	1956-01-27	Código Fiscal de Panamá
C-0742-SPA resubmitted	1916-08-22	Código Civil de Panamá
C-0771-SPA	Sin fecha	Tasa de Referencia Comercial – Superintendencia de Bancos
C-0772-SPA	2019-05-16	EL CAPITAL, <i>Empresarios Consideran que Pago a Proveedores Tendra Impacto Positivo en la Economia</i>
C-0918-SPA	1998-01-20	<i>Frank John Bru v. Esteban Antonio Jiménez</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá
C-0919-SPA	2006-09-25	<i>Ludovino Gonzáles –vs. Palma Aceitera Barú</i> , Corte Suprema de Justicia de Panamá