

Panamá, 2 de julio de 2002.

Licenciado  
Abelardo Amo Zakay  
Gerente General  
Banco de Desarrollo Agropecuario (B.D.A)  
E. S. D.

Señor Gerente General:

Conforme a nuestras atribuciones constitucionales y legales de servir de consejería jurídica a los servidores públicos administrativos que nos consulten sobre la interpretación de la ley o procedimiento a seguir en un caso concreto; procedo a ofrecer la asesoría solicitada mediante nota G.G. No.303-2002 de 12 de junio del presente y recibida en este despacho el día 18 siguiente, por la cual nos solicita nuestra opinión sobre el caso detallado a continuación:

*"El Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, mediante Resolución fechada 3 de marzo de 2000, revocó la sentencia No.51 de 24 de julio de 1997, proferida por el Juzgado Sexto del Circuito de Panamá, dentro del Proceso Ordinario incoado por...versus el Banco de Desarrollo Agropecuario y en su lugar accede a algunas de las declaraciones solicitadas por el demandante, de la siguiente forma:*

*'Primera: Que el Banco de Desarrollo Agropecuario no estaba facultado para 'rescindir' o dejar sin efecto el contrato de Compra-Venta celebrado con el señor...protocolizado en Escritura Pública...de la Notaría...de Panamá, mediante la cual dicho Banco vendió al señor...la Finca ... por el precio de...; y*

*Segunda: Que el contrato de compraventa mencionado en el apartado anterior se encuentra en vigencia y que por ello las partes en dicho contrato deben cumplir con las obligaciones derivadas del mismo que tengan pendientes.*

*Niega el resto de las declaraciones solicitadas por el actor.'*

*El día 26 de marzo del 2002, el señor...mediante apoderado judicial, presentó nueva solicitud en donde solicita que*

el Banco cancele la suma...en cumplimiento de lo ordenado por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial y que fue confirmado por la Corte Suprema de Justicia.

El fallo antes citado expresa que el contrato original de compraventa con garantía hipotecaria está vigente en todas sus partes y obliga a los contratantes al cumplimiento del mismo.

La Dirección Nacional de Asesoría Legal previa consulta, recomienda que se instaure ante los Tribunales Ordinarios un proceso con el fin de resolver el contrato de compraventa suscrito entre el Banco de Desarrollo Agropecuario y el señor...mediante Escritura Pública...(no fue inscrita en Registro Público), toda vez que el Banco no tiene titularidad de la finca...por lo tanto carece de uno de los requisitos esenciales para la validez del contrato.

Nuestras interrogantes son las siguientes:

¿Puede el Banco de Desarrollo Agropecuario acceder a la solicitud formulada por la familia...sin antes resolver el contrato de compraventa en la vía ordinaria?

¿De ser afirmativo, cuál sería el monto que tendrá que cancelar el Banco de Desarrollo Agropecuario a la familia...?"

De los documentos adjuntos, estos son, copia entera de la Resolución fechada 3 de marzo de 2000 y emitida por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, y tres páginas de la Escritura Pública donde consta el contrato de compraventa suscrito entre el Banco de Desarrollo Agropecuario y el particular demandante, podemos apuntar ciertas conclusiones.

Cuando el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial indica que **el contrato de compraventa mencionado se encuentra en vigencia** y que por ello las partes en dicho contrato deben cumplir con las obligaciones derivadas del mismo que tengan pendientes, debemos transcribir el extracto de la Resolución emitida donde se señalan cuales son éstas obligaciones. Veamos:

"Como quiera que este Tribunal de Segunda Instancia es de la opinión que el Banco de Desarrollo Agropecuario no tenía facultad para resolver de pleno derecho el contrato de compraventa que celebró con el demandante, debe concluirse que dicho contrato se encuentra vigente, por

lo que ambas partes tienen que cumplir con las obligaciones emanadas de dicho contrato.

...la obligación de inscribir la Escritura de Compraventa en el Registro Público no sólo recaía en el vendedor sino en ambas partes y en este sentido, la obligación del vendedor consistirá en entregarle al demandante el paz y salvo de inmueble de la Finca...pues es al demandante a quien le corresponde ingresar la Escritura en el Registro Público, con el correspondiente pago de los derechos de inscripción.

Por su parte...le corresponde al demandante-comprador pagar el saldo del precio de venta y los intereses pactados en el contrato, luego de deducidas las... cantidades antes mencionadas...

En consecuencia (este Tribunal) procede a acceder a la tercera declaración solicitada con la modificación respecto a que no solamente el Banco demandado es el que tiene que cumplir con sus obligaciones derivadas del contrato, ya que ambas partes todavía tienen obligaciones pendientes por cumplir."

Queda claro entonces que la obligación del vendedor, este es, el Banco de Desarrollo Agropecuario, consiste en entregarle al demandante el paz y salvo de inmueble de la Finca vendida.

A su vez, le corresponde al demandante-comprador pagar el saldo del precio de venta y los intereses pactados en el contrato.

En la nota dirigida a este despacho, se subraya que el Banco no tiene titularidad de la finca...por lo tanto carece de uno de los requisitos esenciales para la validez del contrato. Este hecho no consta en el dictamen proferido por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, por el contrario, se aduce como causa de las obligaciones pendientes entre el vendedor y el comprador, **la vigencia efectiva del contrato.**

Si el contrato no fuese válido tal y como se aduce en vuestra nota, el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial no hubiera decretado el cumplimiento de las obligaciones hasta la fecha pendientes y derivadas del contrato de compraventa objeto del conflicto.

Por tanto, este despacho es del criterio que lo indicado por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial debe ser acatado: **las partes en dicho contrato deben cumplir con las obligaciones derivadas del mismo que tengan pendientes.**

Desconocemos las razones por las cuales la Dirección Nacional de Asesoría Legal nos recomienda que se instaure ante los Tribunales Ordinarios un proceso con el fin de resolver el mencionado contrato de compraventa, cuando el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial emitió resolución al respecto hace ya más de dos años.

De igual forma, sobra nuestro pronunciamiento al respecto del monto que tendrá que cancelar el Banco de Desarrollo Agropecuario al demandante, pues entre las obligaciones pendientes y subrayadas por el dictamen judicial, se indicaba que le correspondía al demandante-comprador pagar el saldo del precio de venta y los intereses pactados en el contrato.

En ningún aparte del pronunciamiento se indica que sea el Banco de Desarrollo Agropecuario el que tenga que cancelar algún monto al demandante.

Tomando en cuenta todas las incongruencias planteadas y sin fundamento que pretenden afectar la Resolución emanada del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, este despacho recomienda que se aclaren lo antes posible sin perjuicio de lo dictaminado por el tribunal.

Quedará a criterio de los interesados si desean instaurar un nuevo juicio para aclarar las contradicciones expuestas.

Con la pretensión de haber orientado y aclarado su solicitud, me suscribo de usted.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/aai/hf.