

3 de marzo de 1994

Licenciado  
**CARLOS AROSEMENA MEDINA**  
Gerente General del  
Banco Hipotecario Nacional ✓  
E. S. D.

Licenciado Arosemena:

Con todo respeto, tenemos a bien dar respuesta a su consulta formulada mediante nota No. 93 (110-01)66 de fecha 26 de enero de 1993 y que en su parte medular se expresa en los términos que a continuación reproducimos.

"Si es legal y por tanto legítima la donación a título gratuito que el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda efectuó al canastero nacional DAVIS PERALTA CHECA, mejor conocido con JUNIOR PERALTA, consistente en el apartamento No. 41 del Edificio Z-3 en Villa Gabriela."

#### Examen Legal

De su consulta se desprende, que no consta en el expediente (que se lleva en el Banco Hipotecario Nacional), instrumento jurídico alguno, mediante el cual se formalizara la donación al deportista panameño Davis Peralta Checa. Sin embargo, existe una nota periodística de un diario local que revela que en la donación realizada al canastero Peralta, participó el Ministro de Vivienda de ese entonces, Tomás Gabriel Altamirano Duque.

Al confrontar esta situación con nuestro ordenamiento jurídico podemos concluir que no existe norma legal expresa que faculte o le atribuya facultad o potestad al Estado a través de sus agentes, Ministros, Directores de Instituciones Autónomas o Semiautónomas para efectuar donaciones a título gratuito, como la que hoy día ocupa nuestra atención.

Por otra parte, constan en el expediente, entre otros; dos (2) elementos que indudablemente confirman que se realizó la donación de un apartamento al señor Davis Peralta Checa, por parte del Gobierno Nacional, como son: 1. Nota de entrega de llaves y 2. Certificación No.80-610-s/n, de 15 de abril de 1980, por medio de la cual el señor Peralta Checa es adjudicatario del Ministerio de Vivienda; en virtud del obsequio de un apartamento que recibió del Gobierno Nacional.

En su consulta relata también que a pesar de que el Señor Peralta Checa realizó esfuerzos para legalizar la donación, no se ha logrado a la fecha. Y en respuesta a nuestra nota No. 380 de 15 de junio de 1993, nos manifiesta (en nota 94-110-01-54 de 20 de enero de 1994) "... que al momento de hacerse la donación, el edificio Z-3 de Villa Gabriela, aún no estaba incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, y por tal, razón era imposible entregarle el título de propiedad en el acto."

Han transcurrido más de quince (15) años desde que se realizó la donación al deportista panameño Davis Peralta Checa y como ya quedó expresado no se cuenta con el instrumento jurídico que le diera forma al acto de donación. Hoy día resulta imposible retrotraer la actuación gubernamental, en menoscabo de los derechos que haya adquirido el Victorioso Deportista, pues resultan innegables los esfuerzos que ha realizado al señor Peralta Checa por legalizar la propiedad y el resultado infructuoso que ha tenido, en paridad con las gestiones que también ha realizado su institución para conseguirlo. En este orden de ideas no podemos perder de vista la adecuación de la figura de la Prescripción, a los hechos y en tal sentido, nos permitimos transcribir los artículos 1668 y 1696 del Código Civil:

"Artículo 1668: por las prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se ~~extinguen~~ del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sea".

.....

Artículo 1696: Se prescribe también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante quince años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 521".

Conviene tener muy presente la figura de la donación como un acto de disposición de bienes que le pertenecen al donante y las causas que justifican el acto. En nuestra legislación la donación puede tener por fundamento los méritos del donatario, tal lo indica el artículo 940 del Código Civil y tal parece ser la inspiración de la donación que nos ocupa, con la cual se procuraba hacer reconocimiento a los méritos de un destacado deportista nacional. El artículo 945 establece textualmente "Podrán hacer donaciones todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes". La exigencia de esta norma es la que precisamente mantiene incumplida legalmente la donación tan publicitada.

Todo acto de disposición de los bienes públicos está reglamentado en el Código Fiscal y no existe exención alguna que permita a determinados funcionarios disponer de los bienes bajo su administración sin que exista una autorización mediante una resolución emitida por el organismo competente para ello. Los actos de disposición y las transacciones que realiza el Banco Hipotecario Nacional deben ser autorizadas por la Junta Directiva, tal como lo indica el artículo 10 aparte K de la Ley 39 de 8 de noviembre de 1984, por lo cual en relación con lo dispuesto en el artículo 6to. de la misma ley, debió producirse una resolución de la Junta Directiva mediante la cual autorizara esa operación y no de dejar al libre albedrío del Presidente de la misma, la decisión. El art. 9o de la referida ley, exige en las decisiones 4 votos favorables como mínimo y para que se legalice el acto sobre el cual se nos consulta.

No basta una nota mediante la cual se hace entrega de las llaves de una habitación, ya que la ley exige el fundamento jurídico para traspasar el dominio, la protocolización del acto que autoriza ese traspaso, con indicación de la persona que lo suscribirá en nombre de la institución donante, y la escritura pública en la que se haga efectiva la donación para ser inscrita en el Registro Público.

No se puede soslayar los requisitos de ley en la traslación del dominio sobre bienes inmuebles y aún cuando estimamos que el acto o la decisión tuvo los mejores deseos o intenciones, mientras no se cumplan las formalidades de la ley todo resultará una promesa incumplida, por lo cual deben subsanarse las omisiones que hemos advertido para que se pueda perfeccionar la donación. Mientras no se cumplan estas exigencias legales, el apartamento suge perteneciendo a la institución y el donatario en potencia no tiene facultad de disposición sobre el mismo.

Los documentos a que se refiere su nota como la certificación del Ministerio de Vivienda sobre el hecho de que PERALTA CHECA es adjudicatario, debe estar fundada en una resolución del Ministerio que así lo determine, por cuanto que una certificación no es más que la descripción de un hecho que consta en los archivos de la institución respectiva. La entrega de llaves es un acto protocolar y las fotografías de los diarios constituyen publicidad.

El derecho real sobre el apartamento sólo puede lograrse mediante la Resolución que autorice esa transferencia de dominio, facultando a un funcionario o miembro de la directiva para firmar el instrumento público respectivo, el cual debe contener la protocolización de la Resolución y el acto mismo de la donación para ser posteriormente inscrito en el Registro Público, donde se harán las anotaciones con indicación de ubicación, superficie, linderos y valor registrado.

Resulta por demás una aventura que podría tener ribetes de irresponsabilidad el hacer una recomendación más allá de la expuesta, pues en situaciones como estas sin precedentes conocidos se puede romper el principio de la Justicia que debe prevalecer en todas nuestras actuaciones.

Finalmente, debemos elogiar el interés demostrado por legalizar la donación hecha al canastero panameño Davis Peralta Checa de parte de su administración y le manifestamos nuestra mejor disposición de contribuir con el buen funcionamiento de la Administración Pública.

5.

En la esperanza de haber satisfecho sus  
interrogante.

Atentamente,

LIC. DONATILO BALLESTEROS S.  
Procurador de la Administración

7/sg/DBS