

Panamá, 31 de agosto de 2001.

Licenciada

DORIS VARGAS de CIGARRUISTA

Directora General del Registro Público

E. S. D.

Señora Directora:

En cumplimiento de las funciones que nos asigna la Constitución Política, el Código Judicial y en especial la Ley 38 de 31 de julio de 2000, procedo a responder Nota AL/1269-2001 fechada 11 de junio de 2001, a través de la cual me solicita opinión en relación a la siguiente situación:

“Existiendo una transferencia de inmueble a título gratuito, condicionada a la construcción de una mejora determinada en el término de dos años, puede el transmitente rescindir el contrato por no haberse ejecutado la condición y por sí solo revertir a su propiedad la finca sin la comparecencia del propietario actual?

Sobre el particular, es importante referirnos brevemente al concepto de Donación y caracteres generales en nuestro ordenamiento jurídico, positivo, dado que la transferencia de un bien inmueble a título gratuito dice relación directa con esta figura del derecho civil y por considerarlo como un antecedente necesario dada la importancia de la temática consultada.

El autor patrio, ARROYO CAMACHO sostiene que “la donación entre vivos es una convención, un contrato en tanto que la donación por causa de muerte constituye en nuestro derecho un legado, un acto jurídico unilateral.”¹

¹ ARROYO CAMACHO, Dulio. Contratos Civiles. Tomo I. Segunda Edición revisada y actualizada. Editorial Mizrachi & Pujol S.A. Panamá. 1997. Página 262.

CABANELLAS, define a la donación como el: “ Acto por el que se da o entrega algo sin contraprestación, cual liberalidad o como recompensa inexigible.// Contrato por el que alguien enajena graciosamente algo a favor de otro, que lo acepta de manera expresa o tácita”.²

Como puede observarse, los autores citados difieren al conceptualizar la donación, por cuanto se alude a la misma ya sea como un acto o como un contrato, conceptos que tienen significados e implicaciones diferentes; sin embargo, es bueno anotar que para otros autores esta figura tiene otra significación, pero en este momento no vamos a entrar a analizar las mismas, pues no es el objeto que se persigue.

Nuestra legislación, nuestro legislador patrio define la donación en los artículos 939 y 940 del Código Civil, cuyos textos pasamos a copiar:

“ARTÍCULO 939. La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuita e irrevocablemente de una cosa a favor de otra que la acepta, salvo lo dispuesto en el Capítulo IV de este título.”

“ARTÍCULO 940. Es también donación la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles, o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado.”

Se desprende de los preceptos copiados que en nuestro sistema se concibe a la donación como un acto y no como un contrato, es decir, que la acepción jurídica del término en nuestro medio es restringida. Sin embargo, también señala la norma preinserta, que se trata de un acto de liberalidad, de disposición gratuita e irrevocable de una cosa a favor de un tercero que la acepta. Lo que supone un acuerdo de voluntades bilateral, en tanto una parte dispone a favor de otra que acepta.

² CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III. D-E. Editorial Helisata. Buenos Aires, Argentina. 1998. Pág.323.

A propósito del autor patrio mencionado, el razonamiento expuesto es claro al considerar la donación entre vivos un convenio, un acto jurídico bilateral, en virtud de que requiere para perfeccionarse el consentimiento de las partes, esto es, del donante y el donatario. En el presente caso se ha realizado una transferencia de inmueble a título gratuito condicionada, un contrato bilateral, o sea, un acuerdo de voluntades en donde una parte (donante) transfiere un bien inmueble a título gratuito con una condición; y, la otra parte (donatario) acepta la condición impuesta que consiste en la construcción de mejora sobre el bien en un plazo de tiempo determinado de dos (2) años, produciéndose en consecuencia un contrato bilateral del que emergen derechos y obligaciones, pues obliga a una de las partes a dar o hacer alguna cosa;³ en este caso, a realizar una mejora sobre el bien inmueble donado como ya se ha dicho.

Ahora bien, al no cumplirse la condición impuesta lo que se pretende es rescindir el contrato por razón de no haberse ejecutado la condición impuesta en el término acordado y revertir la propiedad a su dueño original sin la comparecencia del actual dueño.

Al respecto, nuestra normativa prevé algunos casos en que es viable la revocación de las donaciones, en los artículos 964 y 965 del Código Civil, de lo que se infiere que la donación a pesar de constituirse en principio como un acto gratuito e irrevocable existen casos en que es completamente factible que opere la revocación de los bienes donados, ya que así lo dispone la ley, por ejemplo: aquellas en donde se imponen condiciones a cumplir y no se cumplen como sucede en el caso consultado. No obstante, ello no significa que rescindir o resolver un contrato bilateral en donde se dieron elementos esenciales para su formalidad como, la entrega y la aceptación del bien pueda dejarse sin efecto unilateralmente, es decir, por la sola voluntad de una de las partes, pues tal acción no es permitida por la normativa vigente, como veremos a seguidas.

En este sentido, el artículo 1009 del Código Civil prevé la facultad para resolver un contrato en caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo acordado, pero expresamente señala que el perjudicado debe pedir la resolución al Tribunal correspondiente, es decir, que la orden de resolución

³ Cfr. Artículo 1105 del Código Civil.

debe provenir de un organismo jurisdiccional. En contenido de la norma es del siguiente tenor:

“ARTÍCULO 1009. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que lo autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1159, 1160 y 1161, y a las disposiciones contenidas en el Título del registro Público.”

Tal como queda expresado, en estos casos el perjudicado tiene la posibilidad de solicitar la resolución del contrato o exigir el cumplimiento del mismo, incluso con el pago de daños y abono de intereses consecuentes. Pero, para que se dé legítimamente la resolución del contrato, debe solicitarse. Es más, la jurisprudencia nacional ha sido uniforme al señalar que “ la resolución de un contrato bilateral, procede siempre que el actor haya cumplido con las obligaciones que a él le imponía el contrato y que acredite el incumplimiento del demandado.”⁴

Por otro lado, en cuanto al hecho de devolver el bien inmueble dado en donación, a propiedad del dueño original, sin la comparecencia del propietario actual, esto no es posible, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1784 del Código Civil, el que a la letra dispone:

⁴ Ver, SENTENCIA de 5 de julio de 1996. Primer Tribunal Superior.

“ARTÍCULO 1784. No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su

consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.” (Lo subrayado es de este Despacho).

Se infiere de manera indubitable del precepto transcrito que las inscripciones realizadas no podrán ser canceladas sino en virtud de una orden judicial, lo cual es congruente con la norma antes citada que permite la facultad de resolver las obligaciones siempre que el perjudicado efectúe la solicitud pertinente al Tribunal respectivo, como hemos expresado antes.

De lo expuesto y en absoluta consonancia con las normas comentadas que regulan la materia objeto de este estudio, se colige que la ley no permite la cancelación de una inscripción sino en virtud de solicitud de parte interesada y pronunciamiento de la autoridad judicial correspondiente, lo que quiere decir, que para revertir una propiedad a su dueño original, será necesario presentar la solicitud, demostrar los hechos y esperar la sentencia del Tribunal, o sea, en estos casos no basta con el incumplimiento de la condición pactada.

De esta forma espero haber dado respuesta a lo solicitado, me suscribo, atentamente,

ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/cch.