

JUZGADO OCTAVO DE CIRCUITO RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ. Panamá, veintiocho (28) de enero de dos mil dieciséis (2016).

SENTENCIA No.3

VISTOS:

Agotados los trámites procedimentales de rigor que garantizan un debido proceso, corresponde a este Tribunal dictar la sentencia que pondrá fin a la primera instancia, dentro del presente Proceso Protección al Consumidor interpuesto por ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., sociedad registrada a la Ficha 571001, Documento 1147139, cuya representación legal es ejercida por ALDO PATARO PALMA, representada en este proceso por abogados de oficio adscritos a la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, en contra de la sociedad BVVH HOLDING, S.A., (sucesora procesal de DATOS y PUERTOS, S.A.) inscrita a la Ficha 659812, Documento 1565591, cuya representación legal es ejercida por NORA ISABEL SOTELO, representada por la Licenciada INGRID RESTREPO SOLER.

La demanda fue interpuesta a propósito de que se ordene a la sociedad DATOS y PUERTOS, S.A., (ahora BVVH HOLDING, S.A., sucesora procesal) al pago de B/.14,498.50, suma que corresponde a las reparaciones de los daños, defectos y vicios de la construcción que presenta el apartamento 23-A del Edificio Aqualina, salvo mejor tasación pericial. De igual modo se solicita el pago de los gastos que genere la presente acción.

#### EL FUNDAMENTO FÁCTICO DE LA DEMANDA

La representación judicial de la parte actora anotó como hechos de la demanda, los siguientes:

- Que mediante Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, la sociedad DATOS Y PUERTOS, S.A., (ahora BVVH HOLDING, S.A.), vende la Finca N°93577 de su propiedad a la sociedad ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., que corresponde al apartamento N°23-A, ubicado en el Edificio Aqualina, Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá.

61vd160115ahlr3

- Que las sociedades AQUALINA, S.A., y DATOS Y PUERTOS, S.A., (fusionadas según Escritura Pública N°18569 de 22 de septiembre de 2008, quedando como sobreviviente la última de ellas desde el 8 de octubre de 2008), suscribieron Contrato de Promesa de Compraventa firmado por el consumidor, el 28 día de junio de 2006.
- Que el apartamento 23-A presenta daños, defectos y vicios de la construcción que corresponden al piso, baldosas levantadas y quebradas en el área de la sala y el comedor, haciendo imposible su uso normal.
- Que la empresa MULTI SERVICIOS LINVA, elaboró una cotización por la suma de B/.14,498.50, que corresponde al trabajo que llevaría a cabo para dicha reparación consistente en:
  1. Suministro de material e instalación de piso de mármol.
  2. Demolición de piso de mármol, carga, descarga y disponibilidad de basura.
  3. Instalación de zócalo.
  4. Aditivo y pegamentos, incluye limpieza.
- Que el día 25 de febrero de 2013, ALDO ALFONSO PATARO, Presidente de la empresa ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., interpuso formal queja ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO).
- Que el día 3 de junio de 2013, el Departamento de Conciliación de la Autoridad de Protección al Consumidor, citó a las partes para que acudieran a la audiencia de Conciliación, asistiendo solamente el señor Alberto Smith, persona autorizada por ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., para dar seguimiento a dicha queja, enviándose el expediente al

61vd160115ahlr3

### LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La contestación de la demanda quedó a cargo del Licenciado NELSON R. GUTIÉRREZ, en calidad de defensor de ausente, quien negó la pretensión y los hechos plasmados en el líbello de la demanda, puesto que no le constan. De igual modo negó la cuantía y las pruebas presentadas por la actora.

A través del Auto No.1124 de 28 de octubre de 2014 este Tribunal admitió la sucesión procesal y reconoce como demandada a BVVH HOLDING, S.A., Y admite el poder presentado y reconoce a la Licenciada Ingrid Restrepo S., y Nedelka Sotomayor, como apoderada judicial principal y sustituta, respectivamente, de la demandada BVVH HOLDING, S.A. Sucesora procesal de DATOS Y PUERTOS, S.A.

### SOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA

Ha llegado el momento de emitir un pronunciamiento acerca de la pretensión ensayada por el actor, en el sentido de que se ordene a la sociedad BVVH HOLDING, S.A. (sucesora procesal de DATOS Y PUERTOS, S.A.), al pago de B/.14,498.50, suma que corresponde a las reparaciones de los daños, defectos y vicios del apartamento N°23-A del Edificio Aqualina, ubicado en la Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá; así como, también al pago de los gastos que se generen con la presente acción.

Expuesta la pretensión, el fundamento fáctico de la demanda, y las pruebas incorporadas al expediente, procede el análisis de la controversia planteada de la mano con la normativa aplicable al caso concreto.

Este Tribunal entró a conocer el caso ante la consideración de que quienes acuden a esta sede de justicia y ostentan la calidad de consumidores a quienes la Ley N°45 de 2007, concibe como las personas naturales o jurídicas que adquieren de un proveedor bienes o servicios finales de cualquier naturaleza.

61vd160115ahlr3

Fue así, que en cumplimiento con lo dispuesto para los procesos de protección al consumidor, se llevó a cabo la audiencia preliminar en la que se plasmó lo siguiente:

*"Corresponde a la parte actora acreditar:*

*- Contenido de los Contratos de Compraventa y Promesa de Compraventa suscritos entre AQUALINA, S.A. y DATOS Y PUERTOS, S.A., y ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., y fusión de las dos primeras.*

*- Daños, defectos y vicios de la construcción que presenta el apartamento 23-A.*

*- Cotización elaborada por la empresa MULTI SERVICIOS LINVA para llevar a cabo las reparaciones en el apartamento 23-A y que esos necesarios arreglos acarreen gasto por la suma reclamada."*

La demandante en el libelo de demanda hace alusión a la compraventa realizada mediante la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, en la que la sociedad DATOS Y PUERTOS, S.A., (ahora BVVH HOLDING, S.A.), vende la Finca N°93577 de su propiedad a la sociedad ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., que corresponde al apartamento N°23-A, ubicado en el Edificio Aqualina, mediante contrato que fuese suscrito según la demandante, el día 28 de junio de 2006 (hechos que ya fueron plasmados).

Debe decirse que junto a la demanda fue presentado el anexo necesario cuando las partes (o una de ellas) es persona jurídica, cual es la prueba de su existencia y representación legal de la sociedades demandante y demandada. Adicionalmente presento la parte actora, copia cotejada por ACODECO de los expedientes administrativos (Queja No. 178-13c de 15 de marzo de 2013) del cual tienen pleno valor probatorio los documentos emitidos por esa autoridad administrativa, mas no las copias de documentos privados, que no han sido reconocidos en su contenido ni firma.

La parte actora también aportó los siguientes documentos:

- Cotización original MAR11-001 dirigida a ALDO PATARO emitida por MULTISERVICIOS LINVA, en concepto de reparaciones por el monto de B/.14,498.50.*
- Copia simple de la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, por la*

61vd160115ahlr3

*cual HSBC BANK (PANAMA), S.A., declara cancelada parcialmente la primera hipoteca y anticresis constituidos sólo y únicamente sobre la Finca N°93577 P.H., correspondiente al apartamento N°23-A, propiedad de la sociedad DATOS Y PUERTOS, S.A., la cual vende la finca antes mencionada a la sociedad ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMA, S.A., quien a su vez celebra contrato de préstamo hipotecario y anticrético con BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S.A.*

El artículo 781 del Código Judicial, dispone que el juez deberá apreciar las pruebas según las reglas de la sana crítica, sin que esto excluya la solemnidad documental que la ley establezca para la existencia o validez de ciertos actos o contratos. Por su parte el artículo 784 de la misma excerta legal dispone que incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que les son favorables. Más adelante, este mismo canon legal dispensa de prueba los hechos afirmados por una parte y admitidos por la contraria, respecto a los cuales la ley no exige prueba específica; los hechos notorios; los que estén amparados por una presunción de derecho y el derecho escrito que rige en la Nación o en los municipios.

En este caso, las pruebas presentadas consisten en documentos privados de los cuales este Juzgador no puede reconocer valor jurídico al tenor de lo que establece el artículo 857 del Código Judicial, que reza:

- “857. Los documentos privados deben presentarse en sus originales para que tengan el valor que en este Capítulo se les da, pero tendrán el mismo valor las copias de tales documentos en los casos siguientes*
- 1. Cuando la parte contra quien se presente la copia la reconozca expresa o tácitamente, como genuina;*
  - 2. Cuando la copia haya sido compulsada y certificada por el notario que protocolizó el documento a solicitud de quien lo firmó o por cualquier otro funcionario público cuando estuviere en su despacho;*
  - 3. Cuando se presente en copia fotostática o reproducida por cualquier otro medio técnico, siempre que sea autenticada por el funcionario encargado de la custodia del original;*
  - 4. Cuando el original no se encuentre en poder del interesado. En este caso será necesario, para que tenga valor probatorio, que la autenticidad haya sido certificada por el funcionario público correspondiente, o que haya sido reconocida expresa o tácitamente por la parte contraria o que se demuestre por cotejo; y*

61vd160115ahlr3

5. Cuando se trate de copias provenientes de archivos particulares que utilizan el sistema de microfilmación, debidamente autenticadas por un Notario Público."

Para este hecho la parte actora a través de su representación judicial, solicitó prueba de reconocimiento de contenido y firma del Contrato de Promesa de Compraventa (así como otros reconocimientos) en la persona de GABRIEL BTESH, mediante acto de audiencia ordinaria (etapa oportuna para la presentación y aducción de pruebas), sin embargo, no se practicó ante la falta de comparencia del citado.

Ciertamente existe el testimonio LUIS NAVARRO, quien manifestó ser la persona que efectuó los trabajos de reparación del piso en el apartamento 23-A, Edificio Aqualina.

Examinado el causal probatorio, no obra en este expediente prueba alguna que de constancia de los alegados daños y perjuicios causados a la consumidora ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A. Por parte de la sociedad demandada. Debe estar acreditada en el presente proceso la relación entre los daños y perjuicios sufridos por la parte demandante y la responsabilidad de la demandada para poder acceder a la pretensión.

La carga de la prueba para este proceso de Protección al Consumidor se encontraba en la actora, ella debía probar la relación contractual y el incumplimiento de contrato por parte del proveedor; mas no fue así, por cuanto que las demás pruebas que reposan en el expediente, no podrán ser estimados, puesto que carecen de valor jurídico de acuerdo a lo que establece el Código Judicial, de ahí que si no se pudo probar la relación de consumo, los daños o vicios de construcción en el apartamento No.23-A Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá y la responsabilidad por parte de la sociedad demandada.

De ahí que, se debe tener presente que, en materia civil, (la protección al consumidor no deja de hacer parte del derecho civil) rige el principio dispositivo, en el sentido que le corresponde a las partes traer las pretensiones, los hechos y las pruebas al Juez, con el propósito de acreditar sus aseveraciones.

Ha de señalar este Tribunal que en cumplimiento de los principios consagrados en el debido proceso

61vd160115ahlr3

legal, ubican al Juez en una posición de valorar los hechos de acuerdo a los elementos probatorios que reposan en el expediente aplicando el principio de las reglas de la sana crítica consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, es decir, valorar las pruebas objetiva y razonablemente, en atención a los principios científico, de la lógica, la experiencia y la conducta procesal de las partes que originen el convencimiento racional del juez basado en dicho principio.

El principio de sana crítica no faculta al juzgador asumir la carga probatoria, el cual es un deber de las partes, de ahí que la actividad judicial del juzgador, en ningún momento puede romper el equilibrio de neutralidad; garantía esencial en el desempeño de las funciones jurisdiccionales del juez.

Por lo antes expuesto, es importante destacar que los contratos cumplen una función reglamentadora que está reconocida en el artículo 976 con las limitaciones del artículo 1106, ambos del Código Civil, cuando se señala que las obligaciones que nacen de ellos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos, siempre que no sean contrarios a la ley (normas legales de contenido imperativo), a la moral (conjunto de convicciones generalmente aceptadas en una comunidad en un determinado momento histórico) y al orden público (principios jurídicos obligatorios para la conservación del orden social en un lugar y momento histórico determinados y que informan sus instituciones jurídicas).

Presiden la contratación ciertas reglas generales: la relatividad, la inalterabilidad y la irrevocabilidad. De esta última deriva que, si alguna de las partes no se ajusta a lo pactado está incumpliendo con el contrato y surge la responsabilidad, salvada por la oportunidad de quebrar lo convenido mediante el mutuo disenso pero no por la voluntad unilateral de uno de los contratantes. Dispone el artículo 1107 del Código Civil que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En resumen, los documentos privados aportado a este expediente como prueba, no cumplen con ninguno de los numerales establecidos en el artículo 857 del Código Judicial, para otorgarle validez jurídica, por lo que el fundamento fáctico de esta demanda no puede tenerse por probado. La demandante no será condenado en costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 128 de la Ley No. 45 de 31 de octubre de 2007.

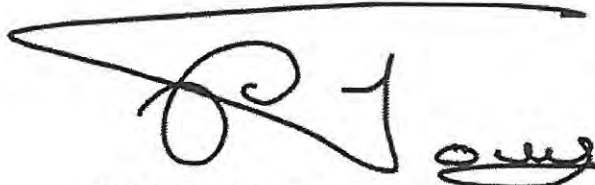
61vd160115ahlr3

DECISIÓN

En mérito de lo antes expuesto, quien suscribe, JUEZ OCTAVO DE CIRCUITO RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, SUPLENTE, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley, RESUELVE: **NEGAR** la pretensión ensayada por la parte actora, dentro del presente Proceso de Protección al Consumidor interpuesto por ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A., registrada a la Ficha 571001, Documento 1147139, cuya representación legal es ejercida por ALDO PATARO PALMA en contra de BVVH HOLDING, S.A. inscrita a la Ficha 659812, Documento 1565591, cuya representación legal es ejercida por NORA ISABEL SOTELO (sucesora procesal de DATOS Y PUERTOS, S.A.). Con apego a lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley 45 de 2007, se **EXONERA** de costas a la parte actora. **ANÓTESE** la salida de este expediente y una vez ejecutoriada esta Sentencia **ARCHÍVESE** el expediente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 1, 2, 29 numeral 1 y 2, 191; de la Ley 29 de 1996, derogada por la Ley 45 de 31 de octubre de 2007, modificada por la Ley No.29 de 2008; artículos 780, 781, 784, 833, 856, 857, 990, 991, del Código Judicial y demás concordantes.

Notifíquese,



**PEDRO DIDIER TORRES TORRES**  
JUEZ (A)  
28-01-2016 09:55:02 AM  
61vd160115ahlr3

61vd160115ahlr3



4

TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL.  
Panamá, nueve (9) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

VISTOS:

Proviene del Juzgado Octavo de Circuito, Ramo de lo Civil, del Primer Circuito Judicial, **EN GRADO DE APELACIÓN**, el expediente que contiene el **PROCESO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR** propuesto por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO)**, subrogados en los derechos de la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.** en contra de la empresa **BVVH HOLDING, S.A.** (Sucesora Procesal de **DATOS Y PUERTOS, S.A.**). El recurso in comento fue interpuesto por el Licenciado **LUIS DE LOS ÁNGELES AROSEMENA BUITRADO**, Defensor de Oficio de la demandante - Secuencial 177602 y Código de evento 30000 - en contra de la Sentencia N°3 de 28 de enero de 2016 que, su parte resolutive, es del tenor siguiente:

"En mérito de lo antes expuesto, quien suscribe, JUEZ OCTAVO DE CIRCUITO RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, SUPLENTE, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley, RESUELVE: **NEGAR** la pretensión ensayada por la parte actora, dentro del presente Proceso de Protección al Consumidor interpuesto por **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, registrada a la Finca 571001, Documento 1147139, cuya representación legal es ejercida por **ALDO PATARO PALMA** en contra de **BVVH HOLDING, S.A.** inscrita a la Ficha 659812, Documento 1565591, cuya representación legal es ejercida por **NORA ISABEL SOTELO** (sucesora procesal de **DATOS Y PUERTOS, S.A.**). Con apego a lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley 45 de 2007, se **EXONERA** de costas a la parte actora. **ANÓTESE** la salida de este expediente y una vez ejecutoriada esta Sentencia **ARCHÍVESE** el expediente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 1, 2 y 29 numeral 1 y 2, 191; de la Ley 29 de 1996, derogada por la Ley 45 de 31 de octubre de 2007, modificada por la Ley N°29 de 2008; artículos 780, 781, 784, 833, 856, 857, 990, 991, del Código Judicial y demás concordantes." - Secuencial 177599 y Código de evento 30000 -

Milita en el expediente el memorial de la demandante, dentro del término que le correspondía para sustentar el recurso de apelación - Secuencial 177605 y Código de evento 30000 - y de oposición, para la

demandada - Secuencial 177606 y Código de evento 30000 -, según lo dictamina el artículo 1137 del Código Judicial. Revisada la actuación de la fase previa a esta instancia, observa el Tribunal que no se han encontrado vicios ni pretermisiones que pudiesen causar la nulidad de lo actuado, por lo que procede este Despacho Jurisdiccional a resolver el negocio de fondo, para lo cual se adelantan las siguientes consideraciones:

#### **ARGUMENTOS DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez A Quo Suplente, al proferir el fallo impugnado expresó que, quienes acuden a esta sede de justicia deben ostentar la calidad de consumidores - según reza en la Ley N°45 de 2007 - y se les concibe como las personas naturales o jurídicas que adquieren de un proveedor bienes o servicios finales de cualquier naturaleza. Agrega el Juzgador Suplente que los hechos de la demanda refieren la suscripción de un Contrato de Compraventa realizada mediante la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, en la que la sociedad **BVVH HOLDING, S.A.** (antes **DATOS Y PUERTOS, S.A.**) vendió la Finca N°93577, de su propiedad, a la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, que corresponde al apartamento N°23-A, ubicado en el Edificio Aqualina, mediante Contrato suscrito, según la demandante, el día 28 de junio de 2006.

Afirma el Juez Suplente que se acreditó en el expediente, la existencia y representación legal de las sociedades demandante y demandada, así como también se allegó copia cotejada por **ACODECO** de los expedientes administrativos o Queja N°178-13c de 15 de marzo de 2013, de los cuales tienen pleno valor probatorio los documentos emitidos por esa entidad administrativa, mas no las copias de

documentos privados, que no han sido reconocidos en su contenido ni firma. Asimismo, reconoce que la actora aportó, los siguientes documentos: Cotización original MAR11-001 dirigida a **ALDO PATARO** emitida por **MULTISERVICIOS LINVA**, en concepto de reparaciones por el monto de B/.14,498.50; copia simple de la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, por la cual **HSBC BANK (PANAMÁ), S.A.**, declara cancelada parcialmente la primera hipoteca y anticresis constituidos sólo y únicamente sobre la Finca N°93577 P.H., correspondiente al apartamento N°23-A, propiedad de la sociedad **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, la cual vende la finca antes mencionada a la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, quien, a su vez, celebra contrato de préstamo hipotecario y anticrético con **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMÁ), S.A.**

Afirma el Suplente que "... El artículo 781 del Código Judicial, dispone que el juez deberá apreciar las pruebas según las reglas de la sana crítica, sin que esto excluya la solemnidad documental que la ley establezca para la existencia o validez de ciertos actos o contratos. Por su parte el artículo 784 ... dispone que incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que les son favorables..." dispensando "... de prueba los hechos afirmados por una parte y admitidos por la contraria, respecto a los cuales la ley no exige prueba específica; los hechos notorios; los que estén amparados por una presunción de derecho y el derecho escrito que rige en la Nación o en los municipios."

En lo que toca a las pruebas presentadas y que consisten en documentos privados, aplicó el A Quo Suplente el artículo 857 del Código Judicial y no reconoció su valor jurídico. Acota el Juzgador Suplente que la representación judicial de la actora, solicitó prueba de reconocimiento de contenido y firma del Contrato de

Promesa de Compraventa, como de otros reconocimientos, en la persona de **GABRIEL BTESH**, en la etapa oportuna para la presentación y aducción de pruebas, más sin embargo, no se practicó ante la falta de comparecencia del citado, y que sólo se constata, el testimonio de **LUIS NAVARRO**, quien manifestó ser la persona que efectuó los trabajos de reparación del piso en el apartamento 23-A del Edificio Aqualina.

Concluye el Suplente que, luego de haber examinado el caudal probatorio, no obra prueba alguna en el expediente que de constancia de los alegados daños y perjuicios causados a la consumidora **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, por parte de la empresa demandada. Advierte que la carga de la prueba se encontraba en *hombros* de la actora, para este proceso de Protección al Consumidor, por lo que tenía que probar la relación contractual de consumo entre las partes en litigio y los daños o vicios de construcción en el apartamento N°23-A, Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá y la responsabilidad por parte de la sociedad demandada de ese hecho.

Afirma que la protección al consumidor no deja de hacer (sic) parte del derecho civil, por lo que se debe tener presente, el principio dispositivo, en el sentido que le corresponde a las partes traer las pretensiones, los hechos y las pruebas al Juez, con el propósito de acreditar sus aseveraciones. Señala que los postulados que atienden al debido proceso, ubican al Juez en una posición de valorar los hechos de acuerdo a los elementos probatorios que reposan en el expediente aplicando la regla de la sana crítica consagrada en nuestro ordenamiento jurídico; es decir,

valorar las pruebas objetiva y razonablemente, en atención a los principios científicos, de la lógica, la experiencia y la conducta procesal de las partes que originen el convencimiento racional del juez. Agrega que "El principio de sana crítica no faculta al juzgador asumir la carga probatoria, el cual es un deber de las partes, de ahí que la actividad judicial del juzgador, en ningún momento puede romper el equilibrio de neutralidad; garantía esencial en el desempeño de las funciones jurisdiccionales del juez."

Destaca que cumplen una función reglamentadora, los contratos reconocidos en el artículo 976, con las limitaciones del artículo 1106 - ambos del Código Civil -, al señalar que las obligaciones que nacen de ellos tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos, siempre que no sean contrarios a la ley (normas legales de contenido imperativo), a la moral (conjunto de convicciones generalmente aceptadas en una comunidad en un determinado momento histórico) y al orden público (principios jurídicos obligatorios para la conservación del orden social en un lugar y momento histórico determinados y que informan sus instituciones jurídicas).

Culmina expresando el operador judicial Suplente que en la contratación, presiden ciertas reglas generales: la relatividad, la inalterabilidad y la irrevocabilidad; del cual se deriva de esta última, que si algunas de las partes no se ajusta a lo pactado está incumpliendo con el contrato y surge la responsabilidad, salvada por la oportunidad de quebrar lo convenido mediante el mutuo disenso, pero no por la voluntad unilateral de uno de los contratantes, tal como lo dispone el artículo 1107 del Código Civil, que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes y que la demandanté

no será condenada en costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 128 de la Ley N°45 de 31 de octubre de 2007.

#### POSICIÓN DE LA DEMANDANTE-RECURRENTE

El Licenciado **RAMÓN DE LA O FERNÁNDEZ**, actuando en calidad de Defensor de Oficio (ACODECO), apoderado judicial de la sociedad demandante, **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, en su escrito de sustentación de la alzada solicita la revocatoria, en todas sus partes, de la sentencia apelada, y que en su lugar, se ordene la restitución de las sumas pagadas por su representada en concepto de reparación por daños, defectos y vicios ocultos las cuales ascienden a B/.14,498.50, más los intereses legales y gastos generados con la acción.

Manifiesta el letrado que el día 28 de junio de 2006, las partes suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa cuyo objeto era la adquisición de un apartamento nuevo identificado con el número 23-A, ubicado en el Edificio Aquilina, Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, ciudad y distrito de Panamá. Que a la fecha de presentación de la demanda, la unidad departamental presentó daños, defectos y vicios de la construcción correspondientes a baldosas levantadas y quebradas en el área de la sala y el comedor, lo que hacía imposible el uso del mismo; siendo que la cotización estuvo a cargo de la empresa **MULTI SERVICIOS LINVA**, la cual hizo una descripción del trabajo que se habría de hacer en dicha reparación.

Asegura el recurrente que los hechos de la demanda fueron probados por medio de los documentos probatorios aportados al

proceso y los mismos consisten en: Copia de certificación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá mediante la cual indica que expidió a favor del proveedor; copia del Contrato de Promesa de Compraventa; copia de recibos de pago; impresos de comunicaciones vía correo electrónico; y copia de la Queja 178-13C que interpusiera su mandante a **DATOS Y PUERTOS, S.A.** (ahora **BVVH HOLDING, S.A.**), ante la **ACODECO**. Añadió, además el abogado que, el Defensor de Ausente designado por el Tribunal dio contestación a la demanda negando las pretensiones y todos los hechos y se opuso a las pruebas presentadas con la demanda.

Afirma el recurrente que el Juez A Quo sustentó el fallo en el artículo 857 del Código Judicial, y disiente de la interpretación ofrecida por la contraparte. Agrega que, el 30 de julio de 2013, se interpuso la demanda contra la empresa **DATOS Y PUERTOS, S.A.** (ahora **BVVH HOLDING, S.A.**), acompañando el libelo con pruebas documentales idóneas y eficaces para acreditar los hechos expuestos - Poder; Certificación expedida por el Registro Público, en el cual constan los datos de inscripción y existencia de la sociedad **DATOS Y PUERTOS, S.A.**; Certificación expedida por el Registro Público, en la cual consta que **ALDO ALFONSO PATARO** actúa como Presidente de la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**; Certificación del Registro Público que acreditan la existencia de la sociedad **AQUALINA, S.A.**; Copia autenticada del Expediente N°178-13C, que contiene la queja presentada por **ALDO PATARO PALMA**, el 25 de febrero de 2013, ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, contra **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, fusionada posteriormente con **BVVH HOLDING, S.A.**, quedando ésta como sobreviviente de la fusión; Cotización original de las reparaciones en concepto de reparación de defecto del apartamento, por un valor de Catorce Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho Balboas con 50/100 centésimos (B/.14,498.50) y copia simple de la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009 -.

Acota la censura que, la sentencia impugnada incurrió en un error de interpretación, en relación al valor probatorio de los documentos privados aportados como pruebas, pues desconoció que esa documentación obraba como prueba en el expediente administrativo y fue debidamente cotejada por **ACODECO** - institución encargada de la custodia de dichos documentos - siendo una de las funciones propias de la **ACODECO**, en su condición de custodio de los documentos, el dar fe de la originalidad y autenticidad de los mismos. En abono a su posición, cita el recurrente el fallo de 29 de agosto de 2012, emitido por el Tercer Tribunal Superior de Justicia dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA** en representación de **FEDERICO HOBAICA TOVAR Y MASSIEL GARCÍA MARTÍNEZ** en contra de la empresa **COSTA DEL ESTE PIJAO, S.A.**

Finaliza expresando la censura que lo expuesto por el Tercer Tribunal Superior de Justicia, en el precedente citado, resulta aplicable al presente proceso. Observa pues, que la demandada compareció sólo a una de las audiencias realizadas administrativamente (**ACODECO**) y no compareció en gran parte de la vía judicial ya que se tuvo que designar un Defensor de Ausente visto que el representante legal de la demandada **AQUALINA, S.A.** (fusionada con **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, ahora **BVVH HOLDINGS**), **GABRIEL BTESH**, con cédula N°8-393-10, no podía ser localizado por razones de conocimiento público en virtud de las investigaciones que mantiene el Ministerio Público contra el señor **BTESH**, por lo que mal puede el Juzgador argumentar que no se reconoció el Contrato y demás documentos aportados por la demandante que atendían a dicho sujeto.



8

## ARGUMENTOS DE LA DEMANDADA-OPOSITORA

La Licenciada **INGRID RESTREPO SOLER**, apoderada judicial de la demandada, **BVVH HOLDING, S.A.** (Sucesora Procesal de **DATOS Y PUERTOS, S.A.**) al oponerse al escrito de sustentación del recurso vertical, solicitó la confirmación de la Sentencia N°3 de 28 de enero de 2016, toda vez que, en las consideraciones motivadas por el Tribunal de primer nivel, se estableció que, en el expediente no obra prueba alguna que de constancia de lo alegados daños y perjuicios causados a la consumidora por parte de su representada; que la misma no probó la relación contractual de consumo ni el incumplimiento del contrato ya que los documentos privados aportados no cumplen con los numerales establecidos en el Código Judicial para otorgarles validez jurídica.

Afirma la opositora que, la contraparte alega que una de las funciones propias de la **ACODECO** es dar fe de la originalidad y autenticidad de los documentos aportados en el Acto de Audiencia administrativa, sin contar con el respaldo legal para afirmar tal aserto, y cita el artículo 857 del Código Judicial, que regula el asunto del valor legal de los documentos privados. Acota la letrada que el PROCESO DE CONCILIACIÓN ante la **ACODECO**, se originó de la Queja N°178-13C presentada el 25 de febrero de 2013 por el demandante y aportada como PRUEBA N°5 con el libelo de demanda, siguiendo dicho proceso administrativo, las reglas de procedimiento de dicha institución publicadas en un sitio web <http://www.acodeco.gob.pa/acodeco/view.php?arbol=7&sec=8&pagi=0>.

### PROCEDIMIENTOS EN LOS PROCESO DE CONCILIACIÓN

1. Queja interpuesta: el consumidor presentará una queja formal, ante la oficina de Asistencia.
2. Citación N°1: Recibida la queja, se expedirá una boleta de citación para el proveedor, con indicación de lugar, fecha, hora y motivo de la diligencia, la cual deberá ser notificada a más tardar con dos días de anticipación,

- debidamente firmada por el Jefe del Departamento.
3. Citación N°2: se podrá expedir una segunda citación por inasistencia de una de las partes.
  4. Notificación al Consumidor: se le comunicará vía telefónica, o por correo electrónico al consumidor la fecha y hora de su cita.
  5. Audiencia de Conciliación: el proceso será oral y sin formalidades. El conciliador intentará avenir a las partes a fin de propiciar un arreglo amigable entre ambas. Se levanta un acta y si no hubiera avenimiento dejará constancia de ello, en caso de que el consumidor desee acudir a la vía jurisdiccional. De alcanzar un acuerdo entre las partes, el acta de conciliación debidamente autenticada por la Autoridad, prestará mérito ejecutivo.
  6. Inspección ocular: podrá solicitarse dicha diligencia, donde asistirá un funcionario de ACODECO, el consumidor y un representante de la empresa; levantándose un acta de Inspección Ocular y propiciando acuerdo en el sitio.
  7. Informe de Cierre: se realizará un informe de cierre acotando los principales puntos que se dieron en el trámite de la queja, señalando además el destino del expediente.
  8. Firma del Jefe de Conciliación: el informe de Cierre deberá ser firmado tanto por el Jefe del Departamento de Conciliación como por el Conciliador.
  9. Cierre en el Sistema: el funcionario responsable del caso deberá escanear los documentos completos que componen el expediente y cerrarlo en el sistema.
  10. Remitir Expediente al Departamento de Defensoría de Oficio: de asistir el consumidor a ambas citaciones y el agente económico no asistiera, o en el caso de que asistan ambas partes a la audiencia pero no hubiera acuerdo, el consumidor podrá solicitar que el expediente sea enviado al Departamento de Defensoría de Oficio para su análisis."

Finaliza su deposición sosteniendo que, la actora pretende excusar la falla en la presentación adecuada de las pruebas, en facultades que no ostenta la **ACODECO** ni el funcionario conciliador que preside el proceso administrativo, de cotejar y menos dar autenticidad a un documento privado, cuyas normas para validez se encuentran contempladas en el artículo 857 del Código Judicial.

#### **POSICIÓN DEL TRIBUNAL DE ALZADA**

Resumida y examinada la posición del funcionario suplente emitida mediante Sentencia N°3 de 28 de enero de 2016 - Secuencial 177599 y Código de evento 7817 -, la sustentación - Secuencial 177605/Código de evento 30000 - y oposición - Secuencial 177606/Código de evento 30000 - de las partes y las constancias que obran en el expediente, procede esta Colegiatura a pronunciarse sobre el fondo de la controversia, en atención a la competencia privativa que la Ley N°29 de 1° de febrero de 1996, y sus modificaciones; el Decreto Ley N°9 de 20 de 2 de febrero de 2006, confiere a esta Corporación Judicial especializada.

89<sup>ra</sup>

Inicialmente desea esta Judicatura puntualizar que, la presente contienda se origina por efectos de adquisición por parte de la **FUNDACIÓN BELLITA**, representada por la señora **BELKYS NAZARENA LEYTON DE FONDEVILLA**, del apartamento N°23-A, ubicado en el Edificio Aqualina, Urbanización Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, Distrito y provincia de Panamá, suscribiendo el 28 de junio de 2006, un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** con las empresas **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.**, debidamente representada por el señor **GABRIEL BTESH**, quien en ese momento fungía como promitente vendedor de dicho edificio. La consumidora **BELKYS NAZARENA LEYTON DE FONDEVILLA**, durante la relación contractual cumplió con todos los requerimientos del promotor; incluso, consintieron con la **CESIÓN DE DERECHOS** que la promotora **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.**, realizó a favor de **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, firmado 21 de febrero de 2008. Igualmente resulta pertinente anotar que las empresas **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.**, se fusionaron, sobreviviendo sólo la primera: **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, - Escritura Pública N°18569 de 22 de septiembre de 2008 - desde el 8 de octubre de 2008 - Secuencial 1/Código de evento 1 -. También se constata la fusión entre **BVVH HOLDING, S.A.** y **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, - Escritura Pública N°18866 de 27 de agosto de 2013 - en la que quedó como sobreviviente la primera, desde el 24 de octubre de 2013 - Secuencial 177558/Código de evento 30000 -.

Ahora bien, esta Magistratura hace la salvedad que, como quiera que la compañía **BVVH HOLDINGS, S.A.** no había acreditado su relación comercial con la empresa demandada **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, dentro de este negocio, el Juzgado de grado, a través de los Autos

N°525 de 27 de mayo de 2014 - Secuencial 168530 y Código de evento 7885 - y de 4 de agosto de 2014 - Secuencial 177407 y Código de evento 7885 -, no admitió los Poderes judiciales presentados por el Licenciado **DAVID SANTAMARÍA**, por considerarlo, en ese entonces, un tercero extraño a este proceso, asunto que fue salvado, una vez se acreditó, con la documentación apropiada, la relación entre las empresas.

*Prima facie*, observa el Tribunal que la Demanda de Protección al Consumidor fue presentada en tiempo oportuno - 19 de agosto de 2013 - por la Defensoría de Oficio de la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO)**, quien subrogó los derechos de la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.**, ante el Registro Único de Entrada (R.U.E.), quedando adjudicado al Juzgado Octavo de Circuito, Ramo de lo Civil, del Primer Distrito Judicial, en virtud de la competencia adscrita a estos Tribunales por la referida Ley N°29. Que mediante Auto N°842 de 22 de agosto de 2013, se admitió la demanda y se ordenó correr en traslado a la demandada por el término de diez (10) días - Secuencial 140877/Código de evento 7764 -, y visto que el acto de notificación fue infructuoso - ver informes Secretariales, Secuencial 141196/Código de evento 30002 y Secuencial 151066/Código de evento 30002 - se ordenó el emplazamiento de la demandada, mediante Auto N°107 de 27 de enero de 2014 - Secuencial 156550/Código de evento 7885 -. Recayó la designación del Defensor de Ausente de la demandada en el Licenciado **NELSON GUTIERREZ**, a través del Auto N°525 de 25 de mayo de 2014 (Se hace la salvedad que, esta resolución no admitió el Poder Especial presentado por el Licenciado **DAVID SANATAMARÍA CASTILLO**, conferido por la Representación Legal de la empresa **BVVH HOLDING; S.A.**, quien expresa ser la demandada en este proceso) - Secuencial 168530/Código de evento 7885 -, quien

10

contestó la demanda, negando los hechos, la cuantía, las pruebas aportadas y el derecho invocado - Secuencial 168571/Código de evento 30000 -.

Consta en el cuaderno, el Auto N°1124 de 28 de octubre de 2014, que admite la sucesión procesal y reconoce como demandada a **BVVH HOLDING; S.A.** - Secuencial 177571/Código de evento 7885 -. Asimismo, se observa el Acta de Audiencia Preliminar celebrada con la finalidad de que las partes concilien las desavenencias - Secuencial 177583/Código de evento 30002 - y las Diligencias de Audiencias Ordinarias realizadas: el día 5 de junio - Secuencial 177594/Código de evento 30002 - y el 7 de julio de 2015 - Secuencial 177595/Código de evento 30002 -. Incluye el expediente la Sentencia N°3 de 28 de enero de 2016, proferida por el Juzgado Octavo de Circuito Civil de Panamá - Secuencial 177599/Código de evento 30000 -, misma que fue apelada por la demandada - Secuencial 177602/Código de evento 30000 -, encontrándose en estado de resolver.

Se deja constancia en esta instancia de revisión que, el presente litigio se encuentra inmerso dentro de las relaciones de consumo. Se encuentra debidamente acreditado que la demandante adquirió el bien objeto de conflicto para uso final de vivienda y el demandado ofreció el inmueble en venta, como parte del giro comercial normal de su empresa. Se aparta esta Judicatura de la posición del fallo recurrido en el sentido de reconocer que sí encuentra demostrada la relación de consumo y, por ende, aplican las normas que tutelan al consumidor, habida cuenta que el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes - pese a que no fue reconocida la firma por parte del representante legal de la sociedad demandada, a pesar de haber sido solicitada por la demandante y admitida la prueba por el juez de la causa, por razones de notoria ausencia del país del

señor **GABRIEL BTESH**, por situaciones legales que no atañen a este caso y que fueron expresadas por la propia abogada de esa parte en litigio - fue formalizado entre ellas, mediante Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, allegada en copia simple, pero solicitada por la parte actora, en la oportunidad procesal a las partes para la presentación de pruebas, de la admisión de una Prueba de Informe al Registro Público en procura de su original.

En ese giro de entendimiento, se constata en el *dossier*, que la copia simple de la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009 - por la cual **HSBC BANK (PANAMÁ), S.A.**, declara cancelada parcialmente la primera hipoteca y anticresis constituidos sólo y únicamente sobre la Finca N°93577 P.H., correspondiente al apartamento N°23-A, propiedad de la sociedad **DATOS Y PERTOS, S.A.**, la cual vende la finca antes mencionada a la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.** -, pese a que fue objetada por el Defensor de Ausente, en el Acto de Audiencia ordinaria de 5 de junio de 2015, Licenciada **INGRID RESTREPO SOLER**, apoderada judicial de la demandada, en la etapa de objeción de pruebas y contrapruebas expresó claramente que "Objetamos la prueba de Informe al Registro Público a fin de que es dilatoria e ineficaz ya que en el proceso no se discute la compra del bien" - Secuencial 177594 y Código de evento 30002 -, por lo que validaba la relación de consumo surgida entre las partes en litigio, concentrando su defensa en la falencia de material probatorio en cuanto a los desperfectos del bien inmueble dado en venta por su representada. Ello sitúa con certeza el origen de la relación de consumo, al día 28 de junio de 2006, por lo que la Ley N°29 de 1° de febrero de 1996, modificada por el Decreto Ley N°9 de 20 de 2 de febrero de 2006, es la aplicable y reguladora de esta relaciones de consumo.

Zanjada la primera observación, aborda esta Sala el segundo cargo que se le endilga al fallo recurrido que cuestiona la falta de valoración de algunas pruebas o la inadecuada ponderación de otras, por parte del Juzgador Suplente, al apoyarse en el artículo 857 del Código Judicial. Anota que junto con la demanda presentada en debida forma ante estos Tribunales de Justicia especializada se acompañaron ciertos documentos originales como las Certificaciones expedidas por el Registro Público, en el cual constan las inscripciones y existencia de las sociedades **DATOS Y PUERTOS, S.A.**; **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.** y **AQUALINA, S.A.**; Copia autenticada del Expediente N°178-13C, que contiene la Queja presentada el 25 de febrero de 2013, que formula el señor **ALDO PATARO PALMA** ante la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA** en contra **DATOS Y PUERTOS, S.A.**, fusionada a **BVVH HOLDING, S.A.**; Cotización original de las reparaciones al apartamento, por un valor de B/.14,498.50 y Copia simple de la Escritura Pública N°25,868 de 15 de diciembre de 2009, alegando, en cuanto a las copias, que las mismas fueron cotejadas por la **ACODECO** y deben ser reputadas como válidas.

Como sustento de lo expuesto, citó el fallo de 29 de agosto de 2012, emitido por esta Superioridad, dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA** en representación de **FEDERICO HOBAICA TOVAR** y **MASSIEL GARCÍA MARTÍNEZ** en contra de la empresa **COSTA DEL ESTE PIJAO, S.A.** Advierte el recurrente que el precedente consultado resulta pertinente al presente caso, por cuanto que las circunstancias son similares. Así pues, la parte demandada compareció sólo a una de las Audiencias administrativas

realizadas en la **ACODECO** y no compareció en gran parte de la vía judicial, teniéndose que designar, por parte del Tribunal, a un Defensor de Ausente para representar a la parte en ausencia. Resultó conocido, que el representante legal de la demandada **BVVH HOLDINGS, S.A.** (fusionada con **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.**), **GABRIEL BTESH** no podía ser localizado en Panamá, en virtud de las investigaciones que mantiene el Ministerio Público contra el señor **BTESH**, por lo que resulta ilógico argumentar, por parte del Juzgador, que el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** no fue reconocido, por lo que no se probaba la relación de consumo, en conjunto con otros documentos aportados por la demandante.

Continuando con el asunto de la valoración de las pruebas traídas por la **ACODECO** y cotejadas por la misma dentro de procesos administrativos surtidos en esa Sede Administrativa, reproducimos lo pertinente del tema, para así preservar el principio de seguridad y homogeneidad judicial, cuando los asuntos son similares y la respuesta judicial debe ser consecuente con los mismos.

" Este Tribunal discrepa con el criterio de valoración probatoria adoptado en la primera instancia, toda vez, que el material probatorio aportado por la parte actora (expediente administrativo) se encuentra debidamente certificado por la **ACODECO**, de lo cual básicamente puede inferirse la existencia de la relación jurídica entre las partes (contrato de promesa de compraventa suscrito entre **COSTA DEL ESTE PIJAO, S.A.** (promitente vendedor) y **MASSIEL GARCÍA MARTÍNEZ** y **FEDERICO HOBAICA**, (promitentes compradores), los cuales tienen la validez probatoria de los documentos privados aportados como prueba al expediente administrativo en virtud de la queja presentada por los consumidores demandantes (queja 816-10C en contra de la sociedad **COSTA DEL ESTE PIJAO, S.A.**), de conformidad con las reglas del Código Judicial concretamente el artículo 856 que establece que "documento privado es el que no reúne los requisitos para ser considerado documento público...", en el cual si bien se establecen los supuestos en los cuales se considera auténtico un documento privado, debe analizarse el artículo 857, numeral 3 del mismo texto legal que señala:

**Artículo 857.** Los documentos privados deben presentarse en sus originales para que tengan el valor que en este capítulo se les da, pero tendrán el mismo valor las copias de tales documentos en los casos siguientes:



- 12
1. ...
  2. ...
  3. Cuando se presente en copia fotostática o reproducida por cualquier otro medio técnico, siempre que sea autenticada por el funcionario encargado de la custodia del original;

Puede observarse que la ley procesal admite el valor probatorio de las fotocopias siempre que las mismas sean autenticadas por el funcionario encargado de la custodia del original en cuyo caso el documento privado se considera auténtico respecto de su contenido, tal como ocurre en el caso subjúdice en que la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO), ha certificado la autenticidad de los documentos que formaron parte del trámite administrativo, por lo que a juicio del Tribunal se ha comprobado la relación de consumo entre las partes (contrato de promesa de compraventa).

Este Tribunal, ya se ha pronunciado sobre el valor probatorio de los documentos presentados mediante copias, en precedentes judiciales, solo que con referencia a documentos públicos admitiendo la posibilidad de que las mismas adquieran valor probatorio y autenticidad cuando sean autenticadas por el funcionario público encargado de la custodia del original, tal cual lo establece el artículo 833 del Código Judicial indicando lo siguiente:

" Corresponde aquí citar el artículo 833 del Código Judicial, por cuanto esta norma subraya la importancia que cobra la autenticación de los documentos, a efectos de que puedan ser tenidos como pruebas válidas dentro del proceso.

"Artículo 833: Los documentos se aportarán al proceso en originales o en copias, de conformidad con lo dispuesto en este Código. Las copias podrán consistir en transcripción o reproducción mecánica, química o por cualquier otro medio científico. Las reproducciones deberán ser autenticadas por el funcionario público encargado de la custodia del original, a menos que sean compulsadas del original o en copia auténtica en inspección judicial y salvo que la ley disponga otra cosa." (énfasis suplido por el Tribunal)

A la luz de esta disposición, es posible estimar la Certificación en comentario por cuanto, si bien la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO) no es la entidad que emite dicho documento (Dirección General del Registro Público), su cotejo lo efectúa el funcionario público encargado de su custodia, el Secretario General de la ACODECO, cumpliéndose así la exigencia del legislador." (Fallo de 1º septiembre de 2010, dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por EDIFICIO P.H. SAN MARINO contra GRUPO LETSA, S.A. y CONSTRUCTORA LÓPEZ, S.A. (CONLOSA); Mgda. Ponente: María Eugenia López Arias).

De lo transcrito, desea esta Magistratura reiterar las opiniones vertidas en el precedente antes copiado y confirmar la validez y eficacia de las pruebas documentales tales como el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.** - promitentes vendedores - y **FUNDACIÓN BELLITA** - promitente comprador - y el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS suscrito entre **DATOS Y PUERTOS, S.A.** y **AQUALINA, S.A.** - demandados - y **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.** - demandante - que aparecen dentro de la copia allegada al cuaderno del expediente que contiene la Queja administrativa formulada por el demandante contra la empresa demandada, los cual fueron recibidos y cotejados por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO)**. Igualmente se observa esta misma documentación, en el escrito de contestación de la demanda que presentara el apoderado judicial de la empresa **BVVH HOLDINGS, S.A.** (Sucesora Procesal de **DATOS Y PUERTOS, S.A.**) - Secuencial 169649/Código de evento 30000 - que fue reputado extemporáneo y sin valor alguno.

Otro de los cargos que se le imputa a la resolución en cuestión, guarda relación con los daños y vicios de construcción del bien ofrecido en venta, por lo que se impone efectuar un estudio sobre los alegados defectos y su posible vinculación al cumplimiento perfecto de las obligaciones del proveedor de dar en venta un bien nuevo, libre de defectos.

En el plano meramente legislativo, referente a la materia de los <<vicios ocultos>>, el artículo 42 de la Ley N°29 de 1° de febrero de 1996, con sus modificaciones, regula la figura de la siguiente manera: "Vicios Ocultos: Cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos que hagan imposible el uso para el que son destinados, o que disminuyan de tal modo su calidad o la posibilidad de su uso, y que de haberlos conocido el consumidor no los hubiese adquirido, o hubiese dado un menor precio

por ellos, el proveedor estará obligado a recibirlos y a devolver las sumas pagadas por el consumidor, según lo establece el Código de Comercio."

Por su parte, la doctrina civilista encarnada por el Doctor **DULIO ARROYO CAMACHO**, en el texto **CONTRATOS CIVILES**, define a los <<vicios redhibitorios>> así: "... aquellos defectos o vicios, generalmente materiales, de que adolece la cosa vendida (mueble o inmueble), que existiendo en ella al tiempo de la venta, y siendo ocultos, la hacen impropia para el uso a que se la destina, o disminuyen de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella." (Op. cit., Tomo I, 2ª Ed., Edit. Mizrachi & Pujol, S.A., 1997, pág.186) (énfasis suplido).

Dentro de esta línea de pensamiento, el **DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS, SOCIALES Y DE ECONOMÍA** de **VÍCTOR DE SANTO**, define el término que nos ocupa, bajo el prisma del Código Civil de la República de Argentina, y la jurisprudencia habida en cuanto a la construcción de obras en esa tierra hermana austral, con sujeción al siguiente tenor: "... Se ha juzgado que constituyen vicios redhibitorios todos los defectos de construcción que hacen a la cosa impropia para su destino; como sucede si en un edificio existen instalaciones clandestinas de obras sanitarias, o que no están en condiciones reglamentarias por el fraccionamiento del inmueble, aunque ellas se encuentren a la vista, atento a que el carácter oculto del vicio resulta de la falta de autorización." (Op. cit., Edit. Universidad, Argentina, 1999, pág. 864)

Desde el punto de vista de los requisitos esenciales para que surja a la vida jurídica esta figura; es decir, para que un <<vicio>> pueda ostentar el carácter de <<oculto o redhibitorio>>, deben configurarse ciertos parámetros que, el maestro **ARROYO CAMACHO**, en su obra citada, reseña así:

- "a) ... ser oculto ... Es oculto el vicio que no es manifiesto, que no está a la vista.  
b) ... grave ... aquellos que hacen impropia la cosa vendida para el uso a que se le ha destinado o disminuye de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido, o habría dado menos precio por ella.  
c) ... existir al tiempo de la venta." (Idem., págs. 186-187).

Igualmente y acorde con la doctrina civil, valga decir que la literatura civilista aplicada al área de la construcción, trasluce que, para que exista el <<vicio oculto>> en una obra de construcción nueva, el daño debe ser considerado como grave y de la construcción o del suelo. Por lo que corresponde al término <<vicio>>, el citado **DICCIONARIO de DE SANTOS** lo define como la "**Mala Calidad, defecto o daño físico en las cosas**". (Idem pág. 864)

De lo expuesto se pueden confirmar como válidas, en cuanto a la acreditación del daño o defecto de construcción, las pruebas documentales relacionadas con ocho (8) fotografías, que muestran la condición de los pisos, baldosas levantadas y quebradas del área de la sala y el comedor de la unidad departamental 23-A del Edificio Aqualina y la declaración testimonial del señor **LUIS NAVARRO**, quien fue el encargado de reparar los defectos antes apuntados. Resulta importante destacar que, pese de que el Defensor de Ausente, objetó todas las pruebas presentadas con el libelo de demanda - en fiel cumplimiento de la obligación legal que le ordena el Código Judicial -, en el Acto de Audiencia ordinaria celebrada el 5 de junio de 2015, al ratificarse el Licenciado **LUIS AROSEMENA BUITRAGO**, apoderado judicial de la parte actora, de las pruebas presentadas junto con la demanda - Queja administrativa presentada en la **ACODECO** -, que incluyeron el reconocimiento del contenido y firma de la cotización **MAR11-001** de **MULTISERVICIOS LINVA**, por parte del señor **LUIS NAVARRO**; así como su testimonio, prueba que fue objetada, no

tuvieron la misma suerte las fotografías a las que hemos señalado pues la defensa no esgrimió cuestionamiento alguno. Admitidas todas las pruebas documentales presentadas junto con la demanda y como quiera que eran documentales las tuvo por practicadas. De igual manera, no se admitió el reconocimiento de la cotización por parte del señor **LUIS NAVARRO**, por no figurar su firma ni estar referenciado en dicho documento, pero sí accedió a llamarlo a rendir testimonio, con la finalidad de dejar constancia de las reparaciones realizadas al bien objeto de esta controversia.

En cuanto a la declaración testimonial del señor **LUIS NAVARRO**, inserta en el Acta de Audiencia ordinaria de 7 de julio de 2015 - Secuencial 177595/Código de evento 30002 -, en donde la jurista que representaba a la parte demandada no formuló ninguna repregunta, el señor **NAVARRO** declaró de manera contundente: "AHI (sic) HICIMOS UN LEVANTAMIENTO DEL PISO DE TIPO MARMOL Y (sic) INSTALAMOS NUEVAMENTE OTRO PISO", y que "EL PISO DE MARMOL ESTABA FRACTURADO, SE LE PUEDE LLAMAR ASÍ, O LEVANTADO DE LA LOSA, TODO LEVANTADO EL PISO Y BOFO Y RECUERDO QUE HABIA PARTES QUE EL PISO SE HABIA DESPEGADO TOTALMENTE DE LA LOSA", y que el gasto o erogación por el defecto en el piso ascendía "APROXIMADAMENTE UNOS QUINCE MIL DOLARES, ENTRE CATORCE MIL QUINIENTOS Y QUINCE MIL DOLARES", afirmando claramente que el trabajo había sido efectuado por encargo del señor "ALDO PATARO, EL DUEÑO DEL APARTAMENTO, EL FUE EL QUE ME LOCALIZÓ, YO LE HAGO TRABAJOS A EL."

Las dos (2) pruebas que antes reseñadas y que obran en el expediente acreditan los defectos en el inmueble vendido (fotografías y testimonio del señor **LUIS NAVARRO**), por lo que las alegaciones esgrimidas por la demandada en cuanto a la valoración de ciertas

pruebas, ceden frente a la validez y solidez del hecho demostrado de la aparición de los defectos acaecidos al piso y las baldosas del inmueble que forzaron a su reparación, con el correlacionado costo que tuvo que asumir el consumidor para poder disfrutar y darle el uso normal y esperado a un bien inmueble de escasa data. No encuentra esta Judicatura sustento fáctico ni legal a lo expresado por la opositora de este recurso de alzada, por lo que se procederá a revocar la sentencia venida en apelación y se condenará a la demandada a pagar el costo de la reparación del defecto de construcción de la unidad departamental del 23-A del Edificio Aqualina - del cual es totalmente responsable -, aplicando los artículos 66 y 69 en relación al artículo 42 de la Ley 29 de 1 de febrero de 1996, recordando nuevamente que la representación legal de la demandada, presente en la deposición testimonial, no formuló objeción alguna ni repreguntó respecto al precio que el testigo estableció como costo de la reparación.

Sólo resta comentar que, leído el recurso de oposición sólo se advierte que éste avala, de manera general, el valor asignado por el Juzgador de instancia Suplente a las pruebas practicadas, reproduciendo la norma que regula el Proceso de Conciliación que se desarrolla en la **ACODECO**.

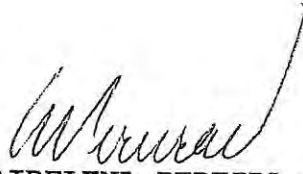
En mérito de lo antes expuesto, el **TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **PREVIA REVOCATORIA** de la Sentencia N°30 de 27 de mayo de 2013, proferida por el Juzgado Octavo de Circuito, Ramo de lo Civil, del Primer Circuito Judicial, dentro del **PROCESO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

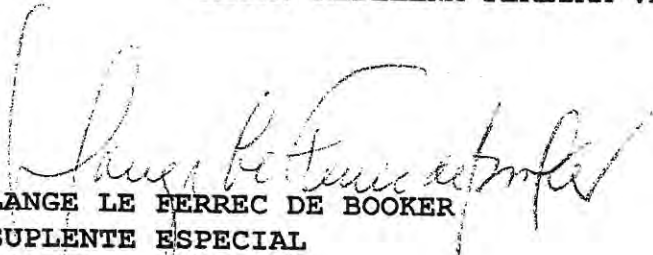
15


propuesto por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA** (ACODECO), subrogados en los derechos de la sociedad **ALQUILERES Y CONCESIONES DE PANAMÁ, S.A.** en contra de la empresa **BVVH HOLDING, S.A.** (Sucesora Procesal de **DATOS Y PUERTOS, S.A.**), y en consecuencia, **RESUELVE CONDENAR** a la empresa demandada a pagarle a la demandante la suma de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO BALBOAS CON 50/100 (B/.14,498.50)** en concepto de reembolso por la reparación de los defectos de construcción causados al departamento 23-A del Edificio Aqualina.

Sin **CONDENA EN COSTAS** al demandado por haber sido representada, la parte demandante, por la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA**. Regúlese por Secretaría del Tribunal de instancia, los gastos de este proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,**

  
**MGDA. AIDELENA PEREIRA VÉLIZ**

  
**MGDA. SOLANGE LE FERREC DE BOOKER,  
SUPLENTE ESPECIAL**

  
**LCDA. MICHELLE M. RÍOS DÍAZ  
Secretaria Judicial III**