

247

JUZGADO NOVENO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ. Panamá, treinta y uno (31) de agosto de dos mil nueve (2009).

SENTENCIA No. 52

ANTECEDENTES:

Una vez efectuados los trámites de rigor, corresponde a este Tribunal emitir el fallo que decidirá la controversia dentro del presente Proceso de Protección al Consumidor incoado por la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA, ACODECO, en representación de EDGAR RAÚL LIMA contra la sociedad CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC., sociedad anónima inscrita en la Ficha 415937, Rollo 339421, de la sección de persona Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es el señor ROBERTO ABADI BTESH, con domicilio en Bella Vista, calle 50 y 59, Obarrio, Edificio Montecatini, local 2, Ciudad de Panamá; reconocido con el número de entrada 205 de 15 de octubre de 2007.

PRETENSIÓN

La parte actora consigna como pretensión de su demanda, que se condene judicialmente a la demandada por los defectos de construcción, vicios ocultos, falta de información, y a su vez se le reconozca al consumidor el excedente o sumas de dinero pagadas de más, con motivo del Contrato de Compraventa mediante escritura Pública No. 25,926 de 24 de octubre de 2006, por la cual la demandada vende al demandante un apartamento identificado con el No. 3H, ubicado en el Edificio Parque de Miraflores, Corregimiento de Bethania, Provincia de Panamá, por la suma de CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS (B/. 54,145.25), más los gastos legales e intereses que se generen de la acción.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

La Licenciada Joancy Chávez de la Defensoría de Oficio de la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA, ACODECO, manifiesta en su demanda que el demandante celebró un Contrato de Compraventa con la empresa demandada para la adquisición del apartamento No. 3H del Edificio Parque de Miraflores,

Corregimiento de Bethania, Provincia de Panamá, por la suma de cincuenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco balboas con veinticinco centésimos (B/. 54,145.25), tal cual consta en la Escritura Pública No. 25,926 de 24 de octubre de 2006, inscrita en el Documento 971069, asiento 5 de la sección de hipoteca y anticresis del Registro Público.

Señala que luego de ser habitado el apartamento en mención presentó daños, defectos y vicios de construcción que hacen imposible su uso normal y acorde para el fin que fue comprado, tales como:

- Filtraciones de agua en las paredes.
- Paredes mal repelladas.
- Cambio de material en la recámara principal, pues el dintel de la puerta fue construido con Gypsum board.
- Instalación descuadrada de los marcos de las puertas.
- Ventanas mal instaladas, por lo que presentan filtraciones.
- Múltiples rajaduras en las paredes de la cocina, closet y recámara principal.

De igual modo, indica que la empresa MH Ingeniería & Arquitectura realizó una inspección y peritaje al apartamento y consignó en su informe que, conforme a las medidas tomadas, el apartamento tiene un área aproximada de 91.70 metros cuadrados de construcción; sin embargo, en la cláusula tercera del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes, la demandada se obligaba a vender el apartamento objeto del presente litigio con un área de 96.50 metros cuadrados.

Refiere que, debido a esta situación, el demandante se siente engañado, pues no obtuvo la información correcta de la demandada sobre las condiciones reales del bien adquirido, lo cual es un derecho consignado en el artículo 34 de la Ley No. 45 de 2007, y a su vez es una obligación del proveedor, al amparo del artículo 35 de la precitada Ley.

Manifiesta que los defectos y vicios de construcción que presenta el apartamento son imputables a la demandada y de haberlos conocido, el demandante hubiese pagado un precio menor o hubiese buscado otras opciones de compra.

Finalmente, agrega que el demandante presentó formal queja ante la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA

251

COMPETENCIA, ACODECO, en contra de la sociedad demandada, sin embargo, a pesar de haber sido previamente citada en dos oportunidades, la demandada no compareció en ninguna ocasión.

ACTUACIÓN DE LA DEMANDADA

Debidamente admitida la demanda y ordenado su traslado a la sociedad demandada, CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC., la misma otorgó Poder especial a los Licenciados DARÍO EUGENIO CARRILLO GOMILA, principal, y MANUEL SEGUNDO PALACIOS, sustituto (v. fs. 23 y 24).

El apoderado sustituto procedió a contestar la demanda en término oportuno, aceptando el primer hecho y negando todos los demás.

Del mismo modo, alegó en su libelo de contestación de demanda, la falta de competencia de este Tribunal para el conocimiento del presente Proceso, lo cual fue aducido también en el Incidente de Nulidad por Falta de Competencia, resuelto por este Tribunal, mediante Auto No. 164 de 11 de marzo de 2008, que lo deniega, y confirmado por el Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de Panamá en Resolución de 24 de octubre de 2008 (v.fs. 149 a 231).

Cabe destacar que la parte demandada no compareció a la audiencia preliminar, ni a la ordinaria, con sus continuaciones.

MATERIAL PROBATORIO

- I. PRUEBAS DEL DEMANDANTE:
 1. Certificado de existencia, vigencia y representación legal de la sociedad CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC. (fs. 7).
 2. Copia autenticada del expediente contentivo de la Queja No.124-07C presentada por EDGAR RAÚL LIMA contra CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC. ante la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (fs. 67 a 111).
 3. Inspección Judicial con asistencia de perito arquitecto al apartamento 3H del Edificio Parque de Miraflores, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, propiedad de EDGAR RAÚL LIMA, realizada el día doce (12) de

252

noviembre de dos mil ocho (2008) a las nueve y treinta de la mañana (9:30 am), tal cual consta en el Acta de la Diligencia visible a fojas 116, a fin de determinar lo siguiente:

- Las condiciones estructurales de dicho apartamento.
- Emitir un informe técnico de las medidas y metros cuadrados del apartamento objeto de la experticia.
- Establecer dentro de dicho informe los acabados, daños, defectos y posibles vicios ocultos señalados en el libelo de la demanda.
- Incorporar al informe vistas fotográficas a fin de ilustrar las condiciones estructurales del apartamento.

El perito designado por el Tribunal (ninguna de las partes nombró peritos), presentó el informe que se le había encomendado, el día 20 de noviembre de 2008 (v.fs. 117 a 140), en el cual dictaminó que el área total del apartamento es de Noventa y un metros cuadrados (91 M2) con un decímetro cuadrado (01 DM2), y que, desde el punto de vista estructural, no presenta problemas visibles. Seguidamente, el perito hace una lista de daños observados al momento de la inspección, entre los cuales destacan la rajadura o fisura de 2mm a 3mm de espesor en la pared de la cocina; los desprendimientos del material de recubrimiento (pintura, gypsum) y los signos evidentes de filtraciones de agua en la recámara principal, recámara secundaria, y sala de estar, además del desprendimiento del zócalo de madera de la entrada de la sala.

II. PRUEBAS DE LA DEMANDADA:

Conjuntamente con el libelo de contestación de demanda, la parte demandada aportó las siguientes pruebas:

1. Acta de Entrega del apartamento 3-H, de fecha 1 de septiembre de 2006, suscrito por el Ingeniero Eduardo Sánchez Peña por la Promotora CHAME INTERNATIONAL COMPANY y EDGAR LIMA, como promitente comprador (fs. 38).
2. Informe de trabajos realizados por la empresa Global Alliances Group en el Apartamento 3-H del Proyecto Parques de Miraflores, en el cual se mencionan reparaciones de gypsum en las tres (3) recámaras, pasteador

257
pintado y cocina, sin embargo, no se especifica una fecha de tales trabajos, ni aparecen firmas de la persona encargada de las reparaciones ni el recibido conforme (fs. 39).

3. Nota de fecha 25 de julio de 2006, suscrita por Edgar Raúl Lima, dirigida al señor Roberto Abadi, presidente de la sociedad CHAME INTERNATIONAL COMPANY, INC., en la cual le solicita autorización para hacer unos arreglos en el apartamento H-3 de Parque de Miraflores, bajo su responsabilidad (fs. 40).

ALEGATO DE CONCLUSIÓN

La parte demandante, en su alegato de conclusión reitera su pretensión de que la demandada sea condenada judicialmente por defectos de construcción, vicios ocultos y falta de información, y le sean reconocidas al consumidor las sumas pagadas de más por la adquisición del apartamento objeto del presente proceso.

Destaca, la parte demandante que con la prueba pericial realizada se han probado y determinado los daños, defectos y vicios de construcción que presenta el referido apartamento, que constituyen vicios ruinógenos al tenor de lo que establece el artículo 1343 del Código Civil.

De igual modo, manifiesta que los defectos en mención se han presentado por el uso de materiales de construcción inadecuados y una defectuosa ejecución de los trabajos, ya que no se trata sólo de detalles de terminación de la obra, sino de grietas, filtraciones y desprendimientos, por lo cual son imputables a la sociedad demandada.

Concluye, que el demandante no ha podido hacer un uso adecuado de su vivienda nueva, ya que la misma no le brinda la comodidad necesaria.

CRITERIO DEL TRIBUNAL

Corresponde al Tribunal, efectuar el examen de valor del caudal probatorio aportado, así como exponer sus consideraciones, a fin de resolver la presente controversia, tomando como fundamento legal la Ley No. 45 de 31 de octubre de 2007, antes Ley No. 29 de 1 de febrero de 1996 -aplicable en el

tiempo-, como normas sustantivas aplicables al caso, y en los puntos no regulados en las mismas, resulta de aplicación de manera supletoria, el Código Judicial, tal como establece el artículo 191 de la referida Ley No. 45 de 2007.

Cabe destacar que, la precitada Ley No. 29 de 1996, conocida en su momento como Ley de Defensa de la Competencia y de Protección al Consumidor, tiene por objeto en su artículo primero, *"preservar el interés superior del consumidor"*, por lo cual preve reglas que procuran un equilibrio contractual, otorgando protección a la parte más débil en las relaciones contractuales, es decir el consumidor, protección ésta que se encuentra regulada en el numeral 1 de su artículo 30, pues le asigna al Estado la función de *"velar porque los bienes que se venden y los servicios que se prestan en el mercado cumplan las normas de calidad, salud, y ambiente"*; así como el numeral 7 del mismo, que establece también como función estatal *"garantizar a los consumidores los derechos universalmente aceptados"*.

Previo al estudio del fondo del negocio, resulta de trascendental importancia determinar la legitimación del actor. Al respecto, el artículo 28 de la Ley No. 29 de 1 de febrero de 1996, aplicable en el tiempo, establece lo siguiente:

"Artículo 28. *Son beneficiarios de las normas de este título, todos los consumidores de bienes y servicios finales, y quedan obligados a su cumplimiento todos los proveedores"*.

La norma citada legitima, para ejercer las pretensiones de protección al consumidor, a los consumidores de bienes y servicios finales. Seguidamente, el artículo 29 define al proveedor como todo *"industrial, comerciante, profesional o cualquier otro agente económico que, a título oneroso o con un fin comercial, proporcione a otra persona un bien o servicio de manera profesional y habitual"*; y al consumidor como la *"persona natural o jurídica que adquiera de un proveedor bienes o servicios finales de cualquier naturaleza"*.

Tal como ha sido plasmado en la presente Resolución, la parte actora pretende que la demandada sea condenada por defectos de construcción, vicios ocultos y falta de información, y que le sean reconocidas al consumidor las sumas de dinero pagadas de más, todo ello con ocasión del contrato de

255

compraventa del apartamento 3H del Edificio Parque de Miraflores. Y establece como fundamento fáctico de la pretensión, el hecho de que el apartamento en mención presenta una serie de daños, defectos y vicios de construcción que imposibilitan su uso normal; además de que las medidas realizadas al inmueble no corresponden con el área establecida en el contrato, lo cual, a su juicio, constituye una falta de información de las condiciones reales del bien.

Por su parte, la sociedad demandada CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC., ante la pretensión esgrimida por el demandante, en su contestación de demanda, ha aducido que el señor EDGAR LIMA tenía conocimiento de algunos de los defectos que señala en su demanda desde el día de la entrega del apartamento, los cuales fueron consignados en el acta de entrega, por lo que no existe engaño ni falta de información, y la empresa realizó varias reparaciones, además fue informada de que el señor LIMA efectuaría arreglos bajo su propia responsabilidad. Además según la cláusula tercera del contrato de promesa de compra venta, el apartamento incluye una parte baja (un estacionamiento) y una parte alta (apartamento de 3 recámaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón), por lo cual el área debe ser considerada como un total de estos espacios.

Cabe destacar que la protección del consumidor comprende las garantías sobre la calidad de los productos y servicios en función del uso específico y normal al que se destinan y, por otro lado, el complejo de derechos instrumentales -información y participación-, necesarios para intervenir en las distintas esferas de la vida económica y poder traducir sus exigencias legítimas en imperativos del interés público que deben por igual realizar el Estado y la comunidad. Por ende, los defectos de los productos y servicios, no son indiferentes para el consumidor y el usuario, pues las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad física y su salud.

A fin de establecer la naturaleza de los daños manifestados por el demandante y por ende, determinar la responsabilidad del proveedor por los mismos, es menester atender a la Inspección Judicial con asistencia de perito realizada al apartamento objeto del presente proceso, identificado con el número 3H del Edificio Parque de Miraflores, ubicado en el Corregimiento de Bethania (v. fs. 116). En dicha diligencia, participó, como perito designado por el Tribunal, el arquitecto Marvin J. Vélez de Gracia, quien presentó su informe dando respuesta al cuestionario realizado por la parte actora, peticionaria de la prueba

visible a fojas 117 a 140.

Resulta importante recordar que, la inspección judicial consiste en el examen que el Juez, hace directamente de hechos que interesan al proceso, para verificar su existencia, sus características y demás circunstancias, de tal modo que los percibe con sus propios sentidos, principalmente el de la vista, y si está acompañado por peritos, entonces se analizarán ambas pruebas.

No debemos olvidar que, el objeto de esta prueba son los hechos que el Juez puede examinar y reconocer, sea que hayan ocurrido antes, pero todavía subsistan total o parcialmente, o que apenas queden huellas, rastros o que se produzcan en el momento de la diligencia, pero los hechos pasados que no subsisten ya, ni hayan dejado rastros o huellas, y los hechos que se suponen lleguen a existir o futuros, no pueden ser objeto de inspección judicial, porque el Juez no puede percibirlos.

Propicio resulta ahora examinar a fondo las conclusiones manifestadas por el perito, tomando en cuenta que, cuando la determinación de las causas y los efectos de un hecho requiere conocimientos especiales técnicos, e igualmente cuando para verificar si el hecho ocurrió o no, su calificación, característica y valor económico, se requieren esos conocimientos especiales, se hace necesaria la peritación.

Cabe reseñar que, en el referido informe pericial rendido por el perito idóneo en esta materia, con ocasión de la Inspección Judicial reseñada, se evidencia la no existencia de problemas visibles desde el punto de vista estructural, sin embargo se hace una lista de daños encontrados los cuales guardan relación con signos evidentes de filtraciones de agua en la cocina, recámara principal, recámara secundaria, y sala de estar (den), que han provocado el desprendimiento del material de recubrimiento (pintura, gypsum) en paredes y cielo raso, y presencia de áreas blandas alrededor del cielo raso; fisura desde el nivel del cielo raso hasta el piso en la pared del fregadero; y desprendimiento del zócalo de madera en la entrada de la sala de estar.

Los daños reflejados en el informe pericial no pueden ser ignorados por este Despacho, y constituyen, sin lugar a dudas, la legitimidad del demandante a reclamar responsabilidad decenal al dueño de la obra.

En efecto, el concepto lato de ruina acuñado en la jurisprudencia permite incluir en la responsabilidad no sólo supuestos de estricto derrumbamiento inmediato, total o parcial, de lo construido, sino también defectos que hagan temer la pérdida de la construcción, aunque no se hayan manifestado "ruina potencial", así como cualquier defecto grave en la obra que exceda de las imperfecciones corrientes y que afecte a la solidez y estabilidad de la vivienda o incluso que afecte a la calidad o a las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble, que es lo que la jurisprudencia ha denominado ruina funcional.

Del resultado del dictamen pericial, generalmente la fundamental en las controversias por responsabilidad decenal, sin excluir, desde luego, la libre apreciación del Juzgador, se desprende que efectivamente han sido acreditados los supuestos necesarios para estimar el ejercicio de la acción por responsabilidad consagrada en el artículo 1343 del Código Civil en contra de la sociedad CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC., por ejecutar defectuosamente la obra y por no realizar las reparaciones correspondientes.

El referido artículo 1343 del Código Civil es del tenor siguiente:

1343: *"El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción..."*

Es pertinente, también destacar que en la diligencia de ratificación de informe pericial, el arquitecto Marvin Vélez De Gracia, perito del Tribunal, manifestó que los daños encontrados y plasmados en su informe exceden de las imperfecciones corrientes en toda construcción nueva, y que, de no ser reparados, pueden causar daños estructurales a largo plazo porque el cemento es poroso y pasa agua pudiendo oxidar las varillas de acero y cables, situación ésta que pone en riesgo la seguridad del señor LIMA.

Debemos recordar que los perjudicados, como consecuencia de la acción decenal, pueden también solicitar la indemnización en lugar de la reparación cuando hayan efectuado aquella o concurren especiales circunstancias, pues debe señalarse que la jurisprudencia, ha admitido la posibilidad de la condena a reparar los desperfectos cuando se pedía una indemnización, si la ruina sobrevino por culpa del maestro debe rehacer la obra caída, -o tomar el precio

con los daños o menoscabos-; precepto también recogido en los Códigos modernos dentro del contrato de obra, como el alemán.

La acción ejercida con base en el artículo 1343 del Código Civil-tiene carácter reparador de los daños y perjuicios producidos por la ruina funcional. Sin embargo, en la pretensión del proceso que nos ocupa no se reclaman daños y perjuicios, y muchos menos se establece una cuantía de los mismos, sólo se pide que la demandada sea condenada por los desperfectos de construcción y vicios ocultos presentes en el bien.

Por otra parte, los daños consignados por el perito del Tribunal en su Informe, tienen la categoría de vicios ocultos al tenor de lo establecido en el artículo 47 de la Ley No. 29 de 1996, toda vez que los mismos hacen imposible el uso normal del apartamento y disminuyen su calidad, además de que si el consumidor los hubiese conocido, no habría adquirido dicho bien, o, en todo caso, hubiese pagado un precio menor al convenido.

En relación al excedente o sumas de dinero pagadas de más, que se solicita le sean reconocidas al consumidor, este Tribunal entiende que la parte actora se refiere a la diferencia alegada en relación al metraje del apartamento.

En este sentido, la cláusula tercera del Contrato de Promesa de Compraventa, visible a fojas 70 a 75 del expediente, es del tenor siguiente:

"TERCERA: Declara LA PROMOTORA que por este medio se obliga a vender libre de Gravamen comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comprar el Apartamento identificado como número 3-H, con área aproximada de 96.50 metros cuadrados, ubicados en la Tercera Planta, Apartamento del lado derecho en lo sucesivo de llamará EL APARTAMENTO por el convenido y ajustado precio de B/54,145.25 (CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DOLARES CON 25/100 BALBOAS), precio este que está sujeto a fluctuaciones por razón de posibles aumentos en los costos de construcción que sobrevinieran durante la vigencia de este contrato. El posible aumento total de costos no podrá exceder en ningún caso del cinco por ciento (5%) del precio del apartamento. EL APARTAMENTO tendrá las características determinadas en los planos y especificaciones antes mencionadas, entre los cuales figura: Planta Baja con 1 estacionamiento y Planta

259

Alta con: apartamento de 3 recámaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Pisos: de cerámica. En baños y cocina revestimientos de azulejos y Artefactos Sanitarios: importados, Muebles de Cocina, Closets y Puertas: de madera. Ventanas: corredizas de vidrio (corrediza en baños). Cerraduras y Griferías: importadas."

Una atenta revisión de la precitada cláusula, nos lleva a la conclusión de que se señala un área total del apartamento de 96.50 metros cuadrados, sin embargo, en las características del mismo se establece que cuenta con dos (2) plantas; sin embargo, en su informe el perito consigna que "de acuerdo a levantamiento técnico de medidas, se pudo constatar que el área total del apartamento es de 91 M2 con 01 DM2"; sin embargo, no existe constancia de que se haya efectuado una medición de la planta baja o estacionamiento.

Lo anterior nos lleva a colegir que la diferencia existente, es porque no fue tomada en cuenta la planta baja conformada por un estacionamiento.

Dada la panorámica detallada a lo largo de este estudio, no le queda más a este Tribunal que declarar la responsabilidad de la sociedad demandada por los daños que presenta el apartamento, los cuales constituyen vicios ocultos.

En cuanto a la imperativa condena en costas, resulta aplicable al proceso que nos ocupa el artículo 1077 del Código Judicial en el sentido de que no se condenará en costas a ninguna de las partes en los procesos en que sea parte el Estado, toda vez que la parte actora está representada por los defensores de oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), en consecuencia, no le corresponderá a la parte demandada.

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, la suscrita Jueza Novena de Circuito de lo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, dentro del Proceso de Protección al Consumidor Incoado por LA AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA, en representación de EDGAR RAÚL LIMA, contra CHAME INTERNATIONAL COMPANY INC., **RESUELVE:**

PRIMERO: **ACCEDER** a la pretensión de la parte demandante y, en consecuencia, **DECLARAR** responsable a la sociedad demandada, CHAME INTERNATIONAL COMPANY, INC. por los defectos de construcción y vicios ocultos que presenta el apartamento 3H del Edificio Parque de Miraflores ubicado en el Corregimiento de Bethania de la Ciudad de Panamá, adquirido por el señor EDGAR RAÚL LIMA, y por la falta de información clara y veraz sobre las condiciones del mismo.

SEGUNDO: **ORDENAR** a la sociedad demandada, CHAME INTERNATIONAL COMPANY, INC. que efectúe la reparación de los siguientes daños en el apartamento 3H del Edificio Parque de Miraflores ubicado en el Corregimiento de Bethania de la Ciudad de Panamá:

1. Cocina:
 - 1.1 rajadura (fisura) en la pared donde se encuentra el fregadero, desde el nivel del cielo raso hasta el piso.
 - 1.2 filtración de agua en la pared donde se encuentra la ventana de la cocina/lavandería.
 - 1.3 desprendimiento del material de recubrimiento (pintura, gypsum) y manchas de humedad.
2. Recámara Principal:
 - 2.1. goteras o filtración de agua en paredes y cielo raso.
 - 2.2 desprendimiento del material de recubrimiento (pintura, gypsum) y manchas de humedad.
 - 2.3. filtración de agua en la junta (unión) entre los perfiles de aluminio de las ventanas y la pared
 - 2.4. filtración de agua alrededor del vano (hueco) de la ventana.
3. Recámara Secundaria:
 - 3.1. goteras o filtración de agua en paredes y cielo raso
 - 3.2 desprendimiento del material de recubrimiento (pintura, gypsum) y manchas de humedad.
 - 3.3. filtración de agua en la junta (unión) entre los perfiles de aluminio de las ventanas y la pared
 - 3.4. filtración de agua alrededor del vano (hueco) de la ventana.
4. Sala de Estar (Den):
 - 4.1. goteras o filtración de agua en paredes y cielo raso.
 - 4.2 desprendimiento del material de recubrimiento (pintura, gypsum), manchas de humedad y decoloración.
 - 4.3. filtración de agua en la junta (unión) entre los perfiles de aluminio de

las ventanas y la pared

4.4. filtración de agua alrededor del vano (hueco) de la ventana.

4.5. zócalo de madera desprendido en la entrada.

TERCERO: **CONCEDER** a la sociedad demandada CHAME INTERNATIONAL COMPANY, INC. el término de un (1) mes para que efectúe las reparaciones enumeradas en el punto primero de la parte resolutive, los cuales empezarán a correr una vez ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: En atención a la parte motiva de la presente Resolución, **SE EXONERA** del pago de costas a la parte demandada.

Regúlese por Secretaria los gastos del presente proceso.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 28, 29, 30 y 47 de la Ley No. 29 de 1996; artículos 124 y 128 de la Ley No. 45 de 31 de octubre de 2007; artículo 1343 del Código Civil; artículos 996 y 1077 del Código Judicial.

NOTIFIQUESE,


LCDA. RUBY DEL C. IBARRA S.
Jueza Novena de Circuito de lo Civil del
Primer Circuito Judicial de Panamá


LCDA. NILKA E. LASSO RAMOS
Secretaria Judicial