



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ÓRGANO JUDICIAL  
JUZGADO NOVENO DE CIRCUITO  
DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ

ED 82731 2014

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

JUZGADO NOVENO DE CIRCUITO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ. Panamá,  
treinta (30) agosto de dos mil dieciséis (2016).-

SENTENCIA No.62-16

ANTECEDENTES

Encontrándose en estado de dictar sentencia, se ventila en este Tribunal Proceso de Protección al Consumidor instaurado por el Licenciado LUIS DE LOS ANGELES AROSEMENA BUITRAGO de la Defensoría de Oficio de la AUTORIDAD DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO), en representación de JOANNA CAROLINA GRAY NG, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No.8-774-1658, con domicilio en el Corregimiento de Juan Díaz, Residencial Olímpico No.1, casa D-12, Distrito y Provincia de Panamá, contra GRUPO FERCASA, S.A., sociedad inscrita a Ficha 606145, Documento 1303265, Imagen 1, de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal lo es Gema Fernández Calvillo Torres, ambos con domicilio en el Corregimiento de San Francisco, Edificio Paitilla Office Tower, Oficina 12-03, Calle 8va Sur con 56 Este, Distrito y Provincia de Panamá; y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., sociedad inscrita a Ficha 405865, Documento 269459, de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal lo es Ricardo Alberto Tribaldos Giraldez, ambos con domicilio en el Edificio World Trade Center, Plaza Pacífica, Oficina No.5, Distrito y Provincia de Panamá.

PRETENSIÓN DEL PROCESO

1tai160829c7sm1

La parte actora ha solicitado se declare judicialmente la nulidad absoluta de la cláusula octava del contrato de Promesa de Compraventa suscrito por JOANNA CAROLINA GRAY NG con GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., por abusiva y en consecuencia, se ordene a la demandada la devolución de las sumas abonadas que ascienden a SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04), más los intereses legales y gastos del proceso.

#### FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

El Licenciado LUIS DE LOS ANGELES AROSEMENA BUITRAGO de la Defensoría de Oficio de la AUTORIDAD DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO), en representación de JOANNA CAROLINA GRAY NG, expone que su representada el día 4 de febrero de 2012 suscribió un contrato de Promesa de Compraventa con GRUPO FERCASA, S.A., para la compra del apartamento No.10-B del Edificio Metro Tower, ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Calle Primera Carrasquilla, Distrito y Provincia de Panamá.

Señala que el citado contrato es redactado por la demandada el cual es utilizado como un contrato estándar para el curso normal de su negocio, constituyéndose en lo que se conoce como contrato de adhesión.

Indica que la consumidora pagó la suma de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04) a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., en concepto de abonos pactados en el contrato arriba indicado. Sin embargo, explica que el 15 de febrero de 2013, la consumidora envió una nota al agente económico TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., comunicándole que había decidido desistir de la compra del apartamento, pero éste le informa, que debido a una de las cláusulas del contrato de Promesa de Compraventa, podía rescindir el contrato más no hacer reclamo de las sumas abonadas.

Añade que en razón de lo anterior, su mandante presentó formal queja ante la AUTORIDAD DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO).

Finalmente, refuta como abusiva y de nulidad absoluta, bajo el tenor del numerales 3 del artículo 74 de la Ley No.45 de 2007, la cláusula octava, en virtud que la misma favorece excesivamente al agente económico, al otorgarle la facultad de retener la totalidad de los abonos efectuados por el consumidor, en concepto de cláusula penal para resarcir los supuestos daños y

1tai160829c7sm1

perjuicios ocasionados por la terminación del contrato, ocasionándose una desproporción muy marcada entre el consumidor y agente.

#### ACTUACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Admitida la demanda corregida mediante Auto No.1012 de 7 de octubre de 2014, se corrió traslado a las demandadas, GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., por el término de diez (10) días. Una vez notificadas, ambas hicieron uso de su derecho, contestando cada uno de los hechos que fundamentan el libelo y presentando excepciones.

Por un lado, GRUPO FERCASA, S.A. otorga poder a la Licenciada JACKELINE VALLARINO, quien se limita aceptar la existencia del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre su representada y la demandante, el día 4 de febrero de 2012, y procede a negar el resto de los hechos.

Igualmente aprovecha la oportunidad para presentar excepción de contrato no cumplido, sobre la base del no cumplimiento de las cuotas y las obligaciones de mantener vigente la carta promesa de pago de una entidad bancaria para garantizar el saldo adeudado.

Por su parte, la Licenciada MARISSA LASSO DE LA VEGA, de la Firma Forense ALFARO, FERRER & RAMIREZ, en su condición de apoderada judicial de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., afirma que es de conocimiento de la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO) que su representada sólo actuó como agente inmobiliario en la promesa de compra y venta del apartamento No.10-B del Edificio Metro Tower y cada uno de los abonos recibidos por la demandante se encuentran en posesión del GRUPO FERCASA, S.A.

La demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., sustenta su defensa acotando que el contrato no fue suscrito con ellos, así como el hecho que el contrato de Promesa de Compraventa establecía los montos y tiempos en que debía pagarse el bien inmueble objeto del referido contrato, por ende, cada uno de los recibos fueron expedidos por GRUPO FERCASA, S.A., salvo las sumas que totalizan DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/2,500.00) que fueron entregados a esta a satisfacción.

Finaliza la letrada que el contrato de Promesa de Compraventa, establecía claramente el

1tai160829c7sm1

procedimiento en caso que el promitente comprador desistiera de la compra del apartamento, señalando que su representada sólo se limitó a recordarle y reiterarle lo expresado en el mencionado contrato suscrito por la demandante con GRUPO FERCASA, S.A., sociedad que recibiera la totalidad de los pagos en concepto de abonos, y por consiguiente, no se encuentra en la obligación de devolver dicha suma.

#### PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Demandante:

1.- Certificación expedida por el Registro Público acerca de la existencia y vigencia de GRUPO FERCASA, S.A.

2.- Certificación expedida por el Registro Público acerca de de existencia y vigencia de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

3.- Copia autenticada del Expediente No.242-13C que contiene la queja interpuesta el 12 de abril de 2013 por JOANNA CAROLINA GRAY NG, ante la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO) contra GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

4.- Recibo No.04514 de fecha 4 de febrero de 2012, expedido por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., por un total de quinientos dieciséis balboas con cincuenta y nueve centésimos (B/516.59)

5.- Recibo No.04552 de fecha 24 de febrero de 2012, expedido por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. por un total de dos mil balboas (B/2,000.00)

6.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, de fecha 9 de marzo de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

7.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, de fecha 10 de abril de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

8.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, de fecha 9 de mayo de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y tres centésimos (B/440.63)

9.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del 8 de junio de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

10.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del 10 de julio de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

11.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del 10 de Agosto de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

12.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del 10 de septiembre de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

13.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-

1tai160829c7sm1



01-074881-6, del 10 de octubre de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

14.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del día 9 de noviembre de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y dos centésimos (B/440.62)

15.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del día 10 de diciembre de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas con sesenta y cinco centésimos (B/440.65)

16.- Comprobante de depósito a favor de GRUPO FERCASA, S.A. en cuenta bancaria 03-97-01-074881-6, del día 10 de enero de 2012, por un total de cuatrocientos cuarenta balboas (B/440.00)

17.- Contrato original de Promesa de Compraventa del Apartamento No.10-B, Edificio Metro Tower, firmado entre JOANNA CAROLINA GRAY NG y agentes económicos GRUPO FERCASA, S.A. el 4 de febrero de 2012

18.- P roforma fechada 4 de febrero de 2012 a nombre de JOANNA CAROLINA GRAY NG., por la compra del apartamento 10B del PH METRO TOWER, Carrasquilla.

19.- P anfleto publicitario de METRO TOWER Carrasquilla expedido por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

Prueba de Informe:

Al Banco BANISTMO, quienes mediante Nota de 31 de mayo de 2016, informan que el préstamo hipotecario relacionado a la compra del apartamento 10B, del edificio METRO TOWER, por JOANNA CAROLINA GRAY a GRUPO FERCASA , S.A., fue desistido en el 2013 y por el tiempo transcurrido no contaban con la documentación.

Demandada: TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

1.- Detalle de recibos, fechas y montos recibidos por GRUPO FERCASA,S.A., monto reclamado y cargo bancario.

2.- Detalle de depósito en cuenta

3.- Recibo No.04514 emitido por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP declarando haber recibido la suma de quinientos dieciséis balboas con cincuenta y nueve centésimos (B/516.59) de JOANNA GRAY.

4.- Recibo No.1046 de 4 de febrero de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

5.- Recibo No.1047 de 24 de febrero de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

6.- Recibo No.0010 de 10 de abril de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

7.- Recibo No.0041 de 10 de abril de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

8.- Recibo No.0103 de 9 de mayo de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

9.- Recibo No.0125 de 8 de junio de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

10.- Recibo No.0161 de 10 de julio de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de

1tai160829c7sm1

JOANNA GRAY.

11.- Recibo No.0239 de 10 de agosto de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

12.- Recibo No.0255 de 10 de septiembre de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

13.- Recibo No.0278 de 10 de octubre de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

14.- Recibo No.0315 de 9 de noviembre de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

15.- Recibo No.0462 de 10 de diciembre de 2012 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

16.- Recibo No.0360 de 10 de enero de 2013 emitido por GRUPO FERCASA, S.A. a favor de JOANNA GRAY.

17.- C opia cotejada por Notario Público del Contrato no exclusivo fechado 21 de junio de 2011 entre TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. y GRUPO FERCASA, S.A. por medio del cual TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. se pone a disposición de GRUPO FERCASA, S.A. para brindar el servicio de intermediación de venta y alquiler del proyecto METRO TOWER.

#### PRUEBA DE INFORME

Al Banco General, entidad bancaria que mediante Nota 2016(590-01)2156 de 30 de mayo de 2016, certifica que el titular y beneficiario de la cuenta No.03-97-01-074081-6 es GRUPO FERCASA, S.A.; y que en dicha cuenta se recibieron los siguientes depósitos:

- a.- 9 de marzo de 2012, por la suma de B/.440.65;
- b.- 10 de abril de 2012, por la suma de B/.440.65;
- c.- 9 de mayo de 2012, por la suma de B/.440.63;
- d.- 8 de junio de 2012, por la suma de B/.440.65;
- e.- 10 de julio de 2012, por la suma de B/.440.65;
- f.- 10 de agosto de 2012, por la suma de B/.440.65;
- g.- 10 de septiembre de 2012, por la suma de B/.440.65;
- h.- 10 de octubre de 2012, por la suma de B/.440.65;
- i.- 9 de noviembre de 2012, por la suma de B/.440.62;
- j.- 10 de diciembre de 2012, por la suma de B/.440.65;
- k.- 10 de enero de 2013, por la suma de B/.440.00

#### ALEGATOS PRESENTADOS POR LAS PARTES

##### Demandante

El Licenciado LUIS DE LOS ANGELES AROSEMENA BUITRAGO de la Defensoría de Oficio de la AUTORIDAD DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO), en representación de JOANNA CAROLINA GRAY NG, reitera la pretensión de la demanda, la cual fundamenta indicando que la demandante suscribió contrato con

1tai160829c7sm1

GRUPO FERCASA, S.A. el día 4 de febrero de 2012, por la compra del apartamento No.10-B, por el cual realizó abonos por el monto de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04) a favor de las demandadas.

Afirma que el contrato en cuestión, fue redactado por la demandada utilizado como un contrato estándar para su negocio y al que se le conoce como un contrato de adhesión.

Añade que su representada envió nota a TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., manifestando su deseo de desistir de la compra, pero la respuesta de la sociedad enunciada es que debido a una de las cláusulas no se podría reclamar sobre las sumas abonadas; motivo por el cual su representada interpuso queja ante la AUTORIDAD DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO) .

Continua explicando que la cláusula octava del contrato de Promesa de Compraventa es abusiva y de nulidad absoluta conforme al artículo 74, numeral 3 de la Ley No.45 de 2007, por cuanto favorece excesivamente al agente económico.

Concluye indicando que se ha demostrado la cuantía de los abonos realizados por la consumidora, con el reconocimiento de los recibos de pago girados por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. y a través de la nota fechada 30 de mayo de 2016, enviada por Banco General en el que se detallan los depósitos efectuados a la cuenta de GRUPO FERCASA, S.A.

Demandada: TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

la Licenciada MARISSA LASSO DE LA VEGA, de la Firma Forense ALFARO, FERRER & RAMIREZ, como apoderada de la demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., manifiesta que del contrato suscrito entre la demandante y GRUPO FERCASA, S.A., por la compra del apartamento No.10-B, JOANNA CAROLINA GRAY NG realizó dos abonos a favor de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., los cuales totalizan la suma de DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.2,500.00); cuyos recibos constan en el expediente, empero, estas sumas fueron entregadas a GRUPO FERCASA, S.A. y de allí los recibos fueron reemplazados por los recibos No.1046 de 2 de febrero de 2012 y No.1047 de 24 de febrero de 2012; indicando que el resto de los abonos fueron efectuados en la cuenta, cuyo único titular es GRUPO FERCASA, S.A.; oportunidad ésta, en la que la demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. presenta excepción de inexistencia de la obligación.

CRITERIO DEL TRIBUNAL

1tai160829c7sm1

Antes de resolver el fondo de la controversia impera resolver las excepciones presentadas por la defensa técnica de GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., en el orden que han sido expuestas.

#### EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

(Presentada por GRUPO FERCASA, S.A.)

La Licenciada JACKELINE VALLARINO, actuando como apoderada judicial de la sociedad GRUPO FERCASA, S.A., indica que la demandante no cumplió con lo establecido en el contrato de Promesa de Compraventa de las notificaciones a su representada, así como el pago de las cuotas y obligaciones de mantener vigente la carta promesa de pago a una entidad bancaria para garantizar el pago del saldo de la deuda para la compra del apartamento 10-B. Y es por ello, que no debió solicitar la devolución de los abonos o invocar supuesto abuso en el contrato firmado entre las partes, si no cumplió con las obligaciones a ella impuestas.

Cabe destacar que de acuerdo a lo expresado por la apoderada judicial de GRUPO FERCASA, S.A., se pretende que el contrato suscrito entre las partes sea considerado por esta Judicatura como un contrato bilateral, es decir que las obligaciones allí impuestas eran recíprocas, en estricto derecho, cuando afirma que para que la demandante le asista el derecho a reclamar la devolución de los abonos en razón del desistimiento de la compra, ésta debe haber cumplido en tiempo con los abonos o entrega de la carta promesa irrevocable de pago, desconociendo la naturaleza adhesiva del contrato aún cuando por razón de la materia que lo origina se le denomine Promesa de Compraventa.

En virtud de que no estamos frente a una obligación recíproca, conforme al análisis de las cláusulas insertas en el contrato, la naturaleza del relación comercial, sus actores y el bien pactado, no le es aplicable tal excepción, al observar que el incumplimiento de esta clase de contrato radica en la celebración del contrato de compraventa y adquisición del bien (entrega del bien), más no así los abonos como una condición del mismo, y es tanto así, que impera traer a colación que dicho contrato ni siquiera establece la fecha de entrega, tomando en consideración lo dispuesto en la cláusula cuarta que dice: *“EL PROMITENTE VENDEDOR declara que la construcción de EL EDIFICIO se ejecutará dentro de un plazo de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de inicio de la construcción. Este plazo se entenderá en caso de atrasos debido a causas fortuitas o de fuerza mayor no imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR. En estos casos las partes contratantes renuncian irrevocablemente*

1tai160829c7sm1



*a presentar demandas o reclamaciones de cualquier índole en contra de la otra.”*

Frente a esta redacción es claro que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia de Protección al Consumidor, el cual regula la compraventa de bienes inmuebles en el Artículo 79 de la Ley No.45 de 2007, dispone que: “... *En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes muebles en general, debe constar la fecha cierta o determinable de entrega.*”

Es indudable que la obligación contractual de GRUPO FERCASA, S.A., en cuanto establecer la fecha de entrega del bien adquirido no ha sido honrada, ya que desde el inicio se incumplió, al no dar certeza a la consumidora de cuando se haría efectiva, creando una incertidumbre en la fecha de entrega del apartamento. Si bien es cierto, JOANNA CAROLINA GRAY NG no ha demandado por dicha causa, no obstante, se hace necesario recordarle a la demandada que de exigir el cumplimiento de las que llama obligaciones de la demandante, debió haber cumplido con su deber, que por ley está compelido atendiendo a la normativa arriba mencionada.

Observa el Tribunal que la parte demandada con esta excepción, recurre a mecanismos legales tendiosos a restarle mérito a la reclamación de la demandante, desvirtuando la relación comercial existente entre ambas.

La demandada ha alegado que le asiste el derecho a retener los abonos, en virtud que el cumplimiento de las obligaciones era de ambas partes por igual y quien debía cumplir en primera instancia era la demandante, entregando los abonos a tiempo y la carta de promesa irrevocable de pago, cosa que nunca ocurrió; por lo tanto, la demandante carece del derecho de reclamar la devolución de los abonos efectuados.

Sobre este particular, exponemos lo señalado en el Artículo 1009 del Código Civil, que contiene la acción resolutoria en las obligaciones recíprocas, tal como lo ha entendido la demandada, motivo por el cual ha considerado puede retener los abonos hechos por la demandante. Como ya hemos indicado, el contrato de Promesa de Compraventa suscrito denota que su naturaleza surge de una relación de consumo, amparada y protegida bajo el paraguas de la Ley No.45 de 2007, cuya finalidad está descrita en el Artículo 1221 del Código Civil, en su párrafo primero: “*La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, el precio y el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa, que deberá constar por escrito cuando se trate de bienes inmuebles o derechos hereditarios.*”

1tai160829c7sm1

De lo anterior, es evidente que si la demandante desconoce la fecha cierta de cuando se hará efectiva la entrega, una vez desistida de la compra, la celebración de dicho contrato de Compraventa y el pago final a través de la carta promesa irrevocable de pago, resultan en esta oportunidad, irrelevantes; considerando que existe Nota con fecha de 31 de mayo de 2016, en la que el Banco BANISTMO, informa a este Tribunal que el préstamo hipotecario relacionado a la compra del apartamento 10-B, del edificio METRO TOWER, por JOANNA CAROLINA GRAY a GRUPO FERCASA, S.A., fue desistido en el 2013 y por el tiempo transcurrido no contaban con la documentación, lo que infiere claramente que el compromiso estuvo vigente hasta la fecha en que la parte actora decide no continuar con la compraventa.

Ahora bien, si atendemos a la errónea interpretación que se le dio al referido contrato de Promesa de Compraventa, la demandada si consideró que existía incumplimiento por parte de la demandante, debió atender el contenido del Artículo 1275 del Código Civil que dicta:

“Artículo 1275. En la venta de bienes inmuebles, aún cuando se hubiere estipulado que por falta de pago el precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente. Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término.”

Es por ello, que si la demandada GRUPO FERCASA, S.A. considera que el contrato no se cumplió por parte de la consumidora, dando derecho a preservar los abonos en la fecha estipulada y la entrega de la carta promesa irrevocable de pago de la demandante, entonces debieron haber aplicado el procedimiento idóneo para dar por finalizado dicho contrato de Promesa de Compraventa, esto era presentando una acción ante los Tribunales, lo cual no sucedió.

Lo anterior, tomando como punto de partida que la consumidora tenía el derecho de desistir de la compraventa del apartamento, pero la misma está condicionada a una penalización, así expuesta en la cláusula octava que se refuta como abusiva, y que ésta cláusula en particular pueda constituir en una violación a los derechos de la demandante como consumidora, cuando no sea cónsona con los posibles daños aludidos y favorezca al proveedor GRUPO FERCASA, S.A. de forma desproporcionada, mucho menos si no ha cumplido con las demás normas aplicables para demostrar la existencia de los daños que dice haber ocasionado la demandante al haber desistido de la compraventa.

Por lo antes expuesto, lo procedente será negar la excepción impetrada, ya que no le es aplicable al caso en concreto, en virtud que la demandada no hizo, en su momento oportuno, uso del derecho que alude le asiste.

1tai160829c7sm1

## EXCEPCIÓN DE LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

(Promovida por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.)

La Licenciada MARISSA LASSO DE LA VEGA, apoderada judicial de la sociedad TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., ha reiterado en diversas ocasiones su oposición a esta demanda, cuyo sustento es la inexistencia de la obligación de su representada frente a la consumidora, excepción que ha presentado en diversas ocasiones, hasta la fase de alegatos.

Entre sus consideraciones expone que la demandante JOANNA CAROLINA GRAY NG, suscribió el contrato de Promesa de compraventa del apartamento No.10-B del Edificio Metro Tower, con GRUPO FERCASA, S.A., en el cual consta en su cláusula vigésima se declara que el agente inmobiliario en esa transacción es su representada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP, y que las comisiones que resulten producto de acuerdos con el vendedor, correrán por cuenta de este último, siendo GRUPO FERCASA, S.A.

Señala que su mandante es una empresa de asesoría e intermediación inmobiliaria, y que no suscribió ni es parte del contrato de Promesa de Compraventa de la unidad inmobiliaria No.10-B, por lo tanto cualquier reclamación que pudiera tener la actora, producto del contrato de Promesa de Compraventa, debe ser dirigida en contra de GRUPO FERCASA, S.A.

Agrega en uno de sus escritos, que prueba de lo anterior es la nota que enviara Banco General a este Tribunal, como prueba de informe, en el que se detalla que todos y cada uno de los montos pagados por JOANNA CAROLINA GRAY NG, fueron recibidos por FRUPO FERCASA, S.A. y no por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., aportando como prueba, copia notariada del contrato suscrito entre las sociedades demandadas, celebrado el día 21 de junio de 2011 para la intermediación, promoción y venta del proyecto P.H. Metro Tower.

Acota la letrada que su representada no es promotora ni constructora sino agente inmobiliario con obligaciones acordes a su condición, así expuesto en la cláusula vigésima, y que es improcedente pretender que cumpla obligaciones que le competen al vendedor, máxime que son personas jurídicas distintas no guardan relación entre sí, más que el contrato no exclusivo para la intermediación como agente inmobiliario.

Sostiene la defensa, que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. no mantiene en su poder ninguna suma de dinero recibida de JOANNA CAROLINA GRAY NG., afirmando que los pagos correspondientes a quinientos balboas (B/.500.00) como primer abono y dos mil balboas (B/.2,000.00)

1tai160829c7sm1

como segundo abono, fueron entregados a GRUPO FERCASA, S.A. y están contenidos en los recibos 1046 de 4 de febrero de 2012 y 24 de febrero de 2012, respectivamente.

Siendo así las cosas, entraremos a valorar lo expuesto por la defensa técnica de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

Con referencia a la inexistencia de la obligación que se reclama, tenemos a bien destacar que, resulta contradictorio que la demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. no considere la relación de consumo existente y ampliamente vinculante con la demandante, y a pesar de todos los intentos por demeritar e incluso negar tal relación, es su propio actuar comercial el que estaba dirigido a ofrecer un bien inmueble, de forma masiva, siendo notorio que todas las demandadas tuvieron participación en el proceso de venta del mismo.

Por un lado, GRUPO FERCASA, S.A., en su calidad de vendedora y propietaria del bien inmueble -como se describe en el contrato de Promesa de Compraventa- en el que se construiría el apartamento 10-B; por el otro, está TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., quien ha reiterado no ser la vendedora ni promotora del proyecto, sino intermediaria en esta contratación, y que es la cláusula vigésima que le otorga su condición dentro del contrato de Promesa de Compraventa, amparado bajo un contrato no exclusivo con GRUPO FERCASA, S.A., en la que se delimita sus obligaciones.

Si bien la demandada ha reiterado ser solo una intermediaria, no haber suscrito contrato con la actora, y niega haber recibido dineros de la demandante, en virtud de que los dos primeros abonos (separación y abono inicial) le fueran entregados a GRUPO FERCASA, S.A., y considera que los recibos enumerados 1046 de 2 de febrero de 2012 y 1047 de 24 de febrero de 2012, son prueba de ello, aunado que en la cuenta No.03-97-01-074081-6 que mantiene GRUPO FERCASA, S.A. en el Banco General, se visualizan once (11) depósitos realizados por la demandante.

Es claro que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP, participó activamente en la relación de consumo que dió origen al nacimiento del proyecto Metro Tower, y es que el propio contrato celebrado el día 21 de junio de 2011 con GRUPO FERCASA, S.A., para la intermediación, promoción y venta del proyecto P.H. Metro Tower, señala en su tercer párrafo lo siguiente: “ *TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. se compromete a vender como agente de BIENES Y RAÍCES el Proyecto Metro Tower...* ”. Más adelante, indica: “*La labor de gestión de intermediación se entiende completada al momento en que se firma el contrato de Promesa de Compraventa. No obstante, GRUPO FERCASA, S.A. suministrará a TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. mensualmente un informe o Estado de Cuenta de los clientes que se encuentren en estado de morosidad, para que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., pueda colaborar*

1tai160829c7sm1



*con el departamento de cobros de GRUPO FERCASA, S.A., procurando de esta manera que el cliente en morosidad se ponga al día en sus pagos.”*

Como bien señaló en el punto cuarto de la constestación de la demanda, “*TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. se limitó a recordarle y reiterarle lo expresado en el contrato que había suscrito JOANNA CAROLINA GRAY NG.*” Es que la sociedad demandada, señala no haber tenido participación alguna en la relación, pero sus actuaciones y lo pactado con GRUPO FERCASA, S.A., distan lo contrario, reafirmando no sólo la colaboración como pretende asuma este Tribunal, sino compeler al consumidor a un pago que no le corresponde, si su labor solo era de promocionar.

Entre otras cosas, en el mencionado contrato para la intermediación, promoción y venta del proyecto P.H. Metro Tower, también se regula el pago de las comisiones, contempladas en dos (2) momentos, a la firma del contrato de Promesa de Compraventa y a la inscripción de Registro Público.

Uno de los aspectos mayormente resaltados por la demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. para sustentar su exclusión en las reclamaciones hechas por la parte actora, es afirmar que no ha conservado ninguno de los pagos hechos por JOANNA CAROLINA GRAY NG y que los dineros recibidos a través de los recibos No.04514 de 4 de febrero de 2012 por QUINIENTOS DIECISÉIS BALBOAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.516.59) y el recibo No.04552 por DOS MIL BALBOAS (B/.2,000.00), fueron entregados a GRUPO FERCASA, S.A., siendo que estos recibos fueron reemplazados por GRUPO FERCASA, S.A. con los enumerados 1046 de 2 de febrero de 2012 y 1047 de 24 de febrero de 2012, respectivamente, y que el resto de los abonos realizados por la demandante, se depositaron en la cuenta No.03-97-01-074081-6 que mantiene GRUPO FERCASA, S.A. en el Banco General.

Sobre este particular, debemos resaltar que los recibos No.1046 de 2 de febrero de 2012 y No.1047 de 24 de febrero de 2012, aún cuando coincidan en fecha con los emitidos por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., no así en los montos, toda vez que el recibo No.04514 de 4 de febrero es por la suma de QUINIENTOS DIECISÉIS BALBOAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.516.59) y el No.1046 de 2 de febrero de 2012, con sello de GRUPO FERCASA, S.A., es por la cantidad de QUINIENTOS BALBOAS (B/.500.00). Además estos últimos recibos -1046 y 1047- no reúnen los requisitos exigidos en la Ley para considerarlos como válidos, y resulta interesante que todos los demás recibos emitidos por GRUPO FERCASA, S.A., sí cumplan con lo exigido en nuestro ordenamiento jurídico.

Entre otro aspecto sobresaliente, tenemos que tales recibos -1046 y 1047- fueron expedidos a

1tai160829c7sm1

nombre de la demandante, y no a favor de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., quien dice haber entregado las sumas pagadas por la consumidora, sin medie prueba alguna que tal operación haya existido, entre tanto, lo que sí genera confusión es que sí atendieramos a la totalidad de los recibos, otorgándole validez a los arriba mencionados, la consumidora tuviese doble pago, habiendo efectuado el mismo a favor de ambas demandadas, respecto a la separación y el abono inicial del apartamento.

Por todo lo antes expuesto, no cabe duda alguna que aún cuando TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. no haya firmado el contrato de Promesa de Compraventa suscrito por GRUPO FERCASA, S.A., ambas sociedades fueron agentes económicos activos en la formación de esta relación de consumo, más allá de la relación estricta de carácter comercial existente entre ellas , en la que se establece de forma clara que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. era la vendedora, y en virtud de ello recibiera pagos en concepto de separación y abono inicial, pese a que esta sociedad ha rehusado desde el principio de su intervención, ser parte del contrato de Promesa de Compraventa, si en la cláusula séptima se señala como ha de pagarse el precio de venta del apartamento, en el que se contemplan ambos pagos recibidos por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

No está de más decir, que existen suficientes causas para que esta judicatura examine la obligación solidaria que tenían las demandadas como proveedoras frente a la demandante como consumidora, si sólo el hecho de la promoción, comercialización y finalmente la venta del proyecto, como consecuencia de la firma del contrato de Promesa de Compraventa a través de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. , forman la relación de consumo a la que se debe esta jurisdicción.

Por todo lo anterior, reconocemos la existencia de la obligación que tiene TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. , como consecuencia de la ejecución o no del contrato de Promesa de Compraventa, reconocido por ambas partes y, que la misma se mantiene hasta pronunciamiento por parte de este Tribunal. Es por ello, que lo procedente será negar la excepción de inexistencia de la obligación.

#### CONSIDERACIONES DE FONDO

Corresponde al Tribunal valorar el caudal probatorio aportado, así como exponer sus consideraciones para resolver la presente controversia. No sin antes, analizar la legislación pertinente, a fin de establecer la competencia, la cual encontramos en la Ley No.45 de 31 de octubre de 2007, y en los puntos no regulados en la misma se aplican de manera supletoria las disposiciones del Código Judicial.

1tai160829c7sm1

Cabe destacar que la precitada Ley, conocida en el ámbito jurídico como Ley de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, tiene como objeto, “preservar el interés superior del consumidor”, por lo cual preveé reglas que procuran un equilibrio contractual, otorgando protección a la parte más débil en las relaciones contractuales, protección regulada en el numeral 1 de su Artículo 34 de la Ley No.45 de 31 de octubre de 2007, ya que se le otorga 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, seguridad y ambientales".

En cuanto a la legitimación de las partes, el Artículo 33, define quienes son proveedores, según la actividad y habitualidad con la que la realicen, así como consumidor, de acuerdo a su condición en la relación jurídica, cuyo texto dice:

“ARTICULO 33. Definiciones. Para efectos de este Título, los siguientes términos se entenderán así:

1.-Proveedor. 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.

2.-Consumidor. Persona natural o jurídica que adquiere de un proveedor bienes o servicios finales de cualquier naturaleza...”

Referente a la competencia de este Tribunal para conocer el proceso de marras, el Artículo 124 de la Ley No.45 de 2007, subjudice:

“Artículo 124. Competencia . Se crean tres (3) juzgados de circuito de ramo civil, en el Primer Distrito Judicial de Panamá..., estos juzgados conocerán exclusiva y privativamente de las causas siguientes:

... 2.-Las controversias que se susciten con motivo de la aplicación o interpretación de la presente Ley, en materia de monopolio y protección al consumidor...”.

Las normas antes citadas, no dejan lugar a duda de que ambas partes están legitimadas para actuar en este proceso, lo cual quedó acreditado con todas las pruebas aportadas al proceso, así como que este Tribunal es el competente para resolver los conflictos propios de la relación de consumo surgido entre las partes, en virtud del del contrato celebrado entre JOANNA CAROLINA GRAY NG y GRUPO FERCASA, S.A., sin distinguir si se trata de un contrato de promesa de compraventa, tomando en cuenta que la materia sobre la cual versa el mismo, está regulada por la Ley de Protección al consumidor, esta judicatura pasa a analizar el fondo del contradictorio y determinar si le asiste o no razón a la demandante.

La parte demandante para acreditar sus afirmaciones aportó el contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre JOANNA CAROLINA GRAY NG y GRUPO FERCASA, S.A., en la que

1tai160829c7sm1

aparece la fecha de celebración, las partes, el bien inmueble en compraventa, el precio pactado, su forma de pago y demás cláusulas propias de un contrato de adhesión, lo que demuestra la relación de consumo existente entre ambos contratantes.

A lo largo del proceso, la parte actora ha expuesto su disconformidad con la cláusula octava del contrato de Promesa de Compraventa, por lo que solicita la nulidad de la misma y la devolución de las sumas pagadas en concepto de abonos.

Entre sus alegaciones, señala la representación judicial de JOANNA CAROLINA GRAY NG, que el contrato suscrito entre las partes es un contrato de adhesión, redactado por la demandada como un contrato estándar el cual es utilizado para llevar a cabo el curso normal de su negocio.

Antes de resolver si la cláusula denunciada es abusiva, revisemos el carácter adhesivo del contrato de Promesa de Compraventa suscrito por JOANNA CAROLINA GRAY NG con GRUPO FERCASA, S.A.; el artículo 33, numeral 3 de la Ley No.45 de 2007, nos define el contrato de adhesión de la siguiente forma: *“Aquel cuyas Cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor de bienes y servicios, sin que el consumidor pueda negociar su contenido al momento de contratar”*.

Un análisis del contrato de Promesa de Compraventa nos arriba a concluir, en general, que la mayoría de las cláusulas insertas en él tienen un carácter adhesivo, cuando en su cláusula segunda dispone: *“EL PROMITENTE VENDEDOR declara que sobre LA FINCA se construirá un edificio de apartamentos residenciales que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal...”* y en su cláusula tercera *“EL EDIFICIO constará de: (19) pisos de altura, (14) pisos de apartamentos con (5) apartamentos por piso...”*; lo que claramente infiere mayor número de posibles compradores (consumidores), a parte de la demandante, por ende confeccionado de forma unilateral por quien ofrece el bien de forma masiva.

Respecto al carácter adhesivo, el Tercer Tribunal Superior de Justicia se pronunció de la siguiente forma:

*“En el ámbito de protección de los Derechos del Consumidor, se ha concebido, pacíficamente que un contrato de adhesión en donde la libertad de discusión de los términos y condiciones del contrato está prácticamente limitada al refrendo del contrato (“lo tomas o lo dejas”)...se estima como abusivas, aquellas manifestaciones que afectan inequitativamente por una parte (la que detente el mayor poder de contratación)...(Derecho del Consumidor, Tercer Tribunal Superior de Justicia, Diez Años de Jurisprudencia (1997-2007), proceso de Protección al Consumidor propuesto por Unión Nacional de Consumidores y Usuarios de la República de Panamá (U.N.C.U.R.E.PA., FELIPE GONZALEZ y BENIGNO LOPEZ contra CABLE & WIRELESS PANAMA, S.A., Sentencia de fecha 5 de diciembre de 2001. pag.49)*

Ahora bien, de la cláusula denunciada como abusiva y por ende de nulidad absoluta, el

1tai160829c7sm1



artículo Artículo 74 de la Ley No.45 de 2007, prevé al consumidor la posibilidad de solicitar la nulidad de la misma, que al tenor cita:

“Artículo 74. Nulidad absoluta de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión. Son abusivas y absolutamente nulas las condiciones generales de los contratos de adhesión que:

- 1.-Restrinjan los derechos del adherente o consumidor, aunque tal circunstancia no se desprenda claramente del texto;
- 2.-Limiten o extingan la obligación a cargo del otorgante o proveedor;
- 3.-Favorezcan excesiva y desproporcionadamente la posición contractual de la parte otorgante o proveedor, e imponen renuncia o restricción a los derechos del adherente o consumidor;
- 4.-Exoneren o limiten la responsabilidad del otorgante o proveedor por daños corporales, incumplimiento o mora;
- 5.-Faculten al otorgante o proveedor para rescindir unilateralmente el contrato, modificar sus condiciones, suspender su ejecución, revocar o limitar cualquier derecho del adherente o consumidor, nacido del contrato, excepto cuando la rescisión, modificación, suspensión, revocación o limitación, esté condicionada a incumplimiento imputable al consumidor;
- 6.-Obliguen al adherente o consumidor a la renuncia anticipada de cualquier derecho fundado en el contrato.;
- 7.-Impliquen renuncia por parte del adherente o consumidor, de las acciones procesales, términos y notificaciones personales, contemplados en el Código Judicial o en las leyes especiales;
- 8.-Sean ilegibles;
- 9.-Estén redactadas en idioma distinto del español”.

Por su parte, el artículo 75 de la citada Ley No.45, también faculta al consumidor para solicitar la nulidad relativa de las cláusulas que considere abusivas, cuyo texto reza:

“ Artículo 75. Nulidad relativa de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión . Son abusivas y relativamente nulas, las cláusulas generales de los contratos de adhesión que:

- 1.- Confieran al otorgante o proveedor, para la aceptación o el rechazo de una propuesta o la ejecución de una prestación, plazos desproporcionados o poco precisos;
- 2.- Confieran, al otorgante o proveedor, un plazo de mora desproporcionado o insuficientemente determinado, para la ejecución de la prestación a su cargo;
- 3.-Establezcan indemnizaciones, cláusulas penales o intereses desproporcionados, en relación con los daños por resarcir, a cargo del adherente o consumidor.”

Adentrado al estudio de la cláusula octava del contrato de Promesa de Compraventa, tenemos que en efecto señala:

“OCTAVA: EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compra-Venta y a retener para sí el concepto de la cláusula penal para resarcir los daños y perjuicios ocasionados todas las sumas abonadas sin perjuicio de la reclamación judicial o extrajudiciales de sumas mayores del ser el caso, si ocurre alguno de los siguientes supuestos:

- Si por cualquier motivo o razón, EL PROMITENTE COMPRADOR, desistieran de la compra de EL APARTAMENTO.
- Si por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR no pudiesen celebrar

1tai160829c7sm1

el Contrato de Compraventa al momento de hacer entrega de EL APARTAMENTO.

- Si EL PROMITENTE COMPRADOR incumplieren con cualesquiera de los pagos o abonos en la fecha o plazos establecidos en la cláusula SÉPTIMA, incluyendo la entrega de la Carta Promesa irrevocables de Pago, en el término estipulado en dicha Cláusula.

- Si el PROMITENTE COMPRADOR dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se encuentre la Escritura de Compraventa lista para la firma, se negara a firmar dicha escritura o simplemente no lo hiciere.

- Si EL PROMITENTE COMPRADOR incumple con cualquiera de las cláusulas del presente Contrato o no lo cumpliera totalmente.

De cumplirse cualesquiera de las condiciones señaladas en esta cláusula, además de retener para sí las sumas abonadas, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de vender a un tercero EL APARTAMENTO y de darse el caso que el PROMITENTE COMPRADOR, esté habitando EL APARTAMENTO, éste deberá desalojar en un término no mayor de cinco (5) días calendarios contados a partir de la notificación de desalojo hecha por el PROMITENTE VENDEDOR. Será por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR gastos y costos que se generen como consecuencia del desalojo de EL APARTAMENTO.”

Conforme a esta redacción, es evidente que la imposición descrita en la cláusula octava es violatoria de los derechos de la consumidora, en virtud de que favorece desproporcionadamente al proveedor, en el sentido que éste podrá dar por terminado el contrato de Promesa de Compraventa de forma unilateral y retener para sí las sumas abonadas por la demandante, de darse la ocurrencia de los eventos enunciados en la referida cláusula. En este primer párrafo de la cláusula octava antes descrita, presupone la existencia de una penalidad sin límites o coherencia al posible daño al proveedor, el cual no determina ni mucho menos pueda cuantificarse, utilizando este mecanismo no idóneo infringiendo las normativas que regulan esta materia, lo que resulta lesivo a los intereses del más débil.

Ahora bien, no escapa del análisis que la misma cláusula expone las posibles situaciones que puedan surgir en el curso de la contratación; sin embargo, incluye un elemento que es completamente contrario a las normas de protección al consumidor, siendo este el dar por terminado unilateralmente el contrato y el establecimiento de indemnizaciones como cláusulas penales desproporcionadas, en relación con los daños por resarcir, a cargo del adherente o consumidor, circunstancia enmarcada en el Artículo 74 de la citada Ley No.45 de 2007; de ello, que de acuerdo a su redacción a juicio de este Tribunal sea abusiva y de nulidad absoluta, sólo en lo que concierne a la terminación del contrato de forma unilateral por parte de proveedor y penalización de retener los abonos en su totalidad, insertas en el primer párrafo y en el último párrafo de la referida cláusula, en virtud de los acontecimientos detallados a consecuencia de la ejecución del contrato, en el que impera por parte de los contratantes establecer las soluciones que se encuentren permitidas por la Ley de Protección al Consumidor.

La demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., ha manifestado a lo largo del curso del

1tai160829c7sm1

litigio que a la demandante no le asiste el derecho a reclamar, por las razones ya expuestas, sin embargo, el acceso a la Justicia es un derecho tutelado por el Estado, consagrado en nuestra Carta Magna en su Artículo 49 que dicta: “...La ley establecerá los mecanismos necesarios para garantizar esos derechos, su educación y los procedimientos de defensa del consumidor y usuario...” , dejando al descubierto el espíritu de la norma, consagrado en la Ley de Protección al Consumidor.

En concordancia con lo descrito, el Artículo 50 dice: “Cuando la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o de interés social, resulten en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma Ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social. ”

Esta última normativa no puede ser más explícita cuando dispone que el interés público o social prima sobre el interés privado, concediéndole a la demandante como consumidora las normativas que deben regular sus contrataciones con los agentes económicos, y así no dejarlos al arbitrio o abuso del poder económico.

Con todo lo anterior, dejamos sentados la opinión de esta Judicatura, que el derecho a desistir de la compra, no solo es un derecho del consumidor, sino que se encuentra previsto en la mencionada cláusula octava, lo que no es acorde es la imposición de la penalización descrita, por ser contraria a la Ley.

Finalmente, la parte actora solicita la devolución de la suma de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04), correspondiente a la suma total de lo pagado a favor de la demandada en concepto de precio por la compra del apartamento No.10-B, más los intereses legales y los gastos del proceso.

Para acreditar los pagos efectuados, se aportaron sendos recibos a favor de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. y copias de comprobantes de depósitos a la cuenta No.03-97-01-074081-6, a favor de GRUPO FERCASA, S.A..

En cuanto al recibo No.04514 de 4 de febrero de 2012 y el recibo No.04552 de 24 de febrero de 2012, expedidos por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., consta la entrega de DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS BALBOAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.2,516.59).

Con relación a los comprobantes de depósitos realizados los días 9 de marzo de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de abril de 2012, por la suma de B/.440.65; 9 de mayo de 2012, por la suma de B/.440.63; 8 de junio de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de julio de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de agosto de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de septiembre de 2012, por la suma de B/.440.65;

1tai160829c7sm1

10 de octubre de 2012, por la suma de B/.440.65; 9 de noviembre de 2012, por la suma de B/.440.62 y el día 10 de diciembre de 2012, por la suma de B/.440.65; información que fuera corroborada por el Banco General mediante Nota 2016(590-01)2156 de 30 de mayo de 2016, en la que certificó que la titularidad y el beneficiario de la cuenta es GRUPO FERCASA, S.A., y que en efecto en dicha cuenta se recibieron los pagos previstos, los cuales totalizan un monto de CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS BALBOAS CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS (B/.4,846.45).

Como se ha expuesto en las consideraciones vertidas en la excepción de inexistencia de la obligación, no hay dudas que ambas demandadas son responsables solidariamente en cuanto a la reclamación impetrada por la actora, y es que GRUPO FERCASA, S.A., como vendedora y firmante del contrato de Promesa de Compraventa recibió los abonos a través de la cuenta No.03-97-01-074081-6 que mantiene en Banco General y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., cuya participación activa consiste en promover la venta, promoción, comercialización, publicidad e incluso agente de cobro, labor que resume como intermediario, recibiera los dos (2) primeros pagos contemplados en el contrato de Promesa de Compraventa, los cuales en un intento fallido, pretendió indicar que había sido reembolsados a GRUPO FERCASA, S.A., sin embargo, su actuación comercial contradice lo afirmado.

Por ende, consideramos viable la devolución de dichas sumas por parte de las demandadas GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., ambas responsables solidariamente por la participación en la creación, promoción, comercialización y cobro del precio del proyecto que dio origen a la construcción de la unidad inmobiliaria objeto del contrato de Promesa de Compraventa y que ha sido materia de la presente controversia.

Comprobada que la suma pagada por JOANNA CAROLINA GRAY NG, en razón de abonos para la adquisición del apartamento No.10-B del Edificio Metro Tower, a favor de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. y GRUPO FERCASA, S.A., los cuales ascienden a la cantidad de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04) y en consideración que la misma ha desistido de la compra del mismo, conforme al caudal probatorio aportado y no habiendo pruebas en contrario que imposibiliten tal desistimiento, esta judicatura, siguiendo las reglas que la sana crítica, tal como dispone el artículo 781 del Código Judicial y el principio de la libre apreciación de la prueba, arriba a la conclusión que lo expuesto por la demandante tiene asidero jurídico y procede a ordenar a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., a devolver la cantidad de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON



CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04).

Empero, se niega el pago de intereses legales, toda vez que los pagos otorgados por ella en concepto de abonos, tenía como propósito la adquisición de un bien destinado a la vivienda cuyo objetivo era el de habitar y no fueron efectuados con ánimos de obtener o generar ganancias líquidas de ellos en su beneficio.

Cabe destacar que la demandada GRUPO FERCASA, S.A., a pesar de contar con representación judicial, la misma se limitó a contestar la demanda de forma escueta y a partir de ese momento procesal su participación fue nula. Pues la falta de cooperación de ésta en el contradictorio, ha demostrado la ausencia de su interés en defender su posición, como le corresponde, y hacer valer sus derechos ante esta Jurisdicción, en general, su conducta procesal se configura los presupuestos consagrados en el artículo 984 del Código Judicial, tomando en cuenta que existen los elementos probatorios que acrediten no solo la relación contractual y de consumo existente entre las partes, sino también que los mismos son congruentes con los hechos expuestos, tal como lo expone el artículo 985 del mismo texto.

Se impondrán las costas de rigor.

#### PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, quien suscribe, EL JUEZ NOVENO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA, SUPLENTE, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley, dentro del proceso de Protección al Consumidor, incoado por JOANNA CAROLINA GRAY NG contra GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., ACCEDE A LA PRETENSIÓN Y RESUELVE:

-. DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO interpuesta por GRUPO FERCASA, S.A.

-. DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, interpuesta por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.

-. DECLARAR DE NULIDAD ABSOLUTA, el primer párrafo de la CLÁUSULA OCTAVA del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre JOANNA CAROLINA GRAY NG con GRUPO FERCASA, S.A., el día 4 de febrero de 2012, el cual recae sobre la adquisición de la unidad departamental 10-B, en el Edificio Metro Tower, que citamos:

1tai160829c7sm1

“EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compra-Venta y a retener para sí el concepto de la cláusula penal para resarcir los daños y perjuicios ocasionados todas las sumas abonadas sin perjuicio de la reclamación judicial o extrajudiciales de sumas mayores del ser el caso, si ocurre alguno de los siguientes supuestos:”

- . DECLARAR DE NULIDAD ABSOLUTA, la frase “...De cumplirse cualesquiera de las condiciones señaladas en esta cláusula, además de retener para sí las sumas abonadas,...”

- . ORDENA a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., la devolución de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04), a JOANNA CAROLINA GRAY NG, en virtud que han desistido de la compra del bien pactado, por la razones arriba expuestas.

- . SE CONDENA a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., al pago de costas en el presente proceso, por la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMOS (B/.1,472.60) a favor de la parte actora.

Regúlese por Secretaría los demás gastos procesales. Una vez ejecutoriada la presente resolución, archívese este expediente previa anotación de su salida en el Libro respectivo

Fundamento de Derecho: Artículos 49 y 50 de la Constitución Política de la República de Panamá; Artículos 33, 74, 75, 79, 124, 128 de la Ley No.45 de 31 de octubre de 2007, artículo 780, 781, 784, 985, 986, 1275 y demás del Código Judicial, Artículo 1221 del Código Civil.

lm/



**FERNANDO BUSTOS GUEVARA**

**JUEZ (A)**

**31-08-2016 04:52:42 PM**

**1tai160829c7sm1**

1tai160829c7sm1

TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL. 4

Panamá, dieciocho (18) de abril de dos mil diecisiete (2017).

VISTOS:

Proviene del Juzgado Noveno 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 señora **JOANNA CAROLINA GRAY NG** en contra de las sociedades **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** y **GRUPO FERCASA, S.A.** El recurso *in comento* fue interpuesto por la Licenciada **MARISSA LASSO DE LA VEGA F.**, apoderada judicial de los demandados - Secuencial 118 y Código de evento 30000 - en contra de la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016 - Secuencial 106 y Código de evento 7830 - que, en su parte resolutive, es del tenor siguiente:

"En mérito de lo expuesto, quien suscribe, EL JUEZ NOVENO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ, SUPLENTE, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley, dentro del proceso de Protección al Consumidor, incoado por JOANNA CAROLINA GRAY NG en contra de las sociedades GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., ACCEDE A LA PRETENSIÓN Y RESUELVE:

- DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO interpuesta por GRUPO FERCASA, S.A.
- DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA de la obligación, interpuesta por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.
- DECLARAR DE NULIDAD ABSOLUTA, el primer párrafo de la CLÁUSULA OCTAVA del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre JOANNA CAROLINA GRAY NG con GRUPO FERCASA, S.A., el día 4 de febrero de 2012, el cual recae sobre la adquisición de la unidad departamental 10-B, en el Edificio Metro Tower, que citamos:

"EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa y a retener para sí el concepto de la cláusula penal para resarcir los daños y perjuicios ocasionados todas las sumas abonadas sin perjuicio de la reclamación judicial o extrajudiciales de sumas mayores del ser el caso, si ocurre alguno de los siguientes supuestos:"

- DECLARAR DE NULIDAD ABSOLUTA, la frase "... De cumplirse cualesquiera de las condiciones señaladas en esta cláusula, además de retener para sí las sumas abonadas, ..."

- ORDENA a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., la devolución de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04), a JOANNA CAROLINA GRAY NG, en virtud que han desistido de la compra del bien pacatado, por las razones arriba expuestas.

- SE CONDENA a GRUPO FERCASA, S.A. y TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., al pago de costas en el presente proceso, por la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMO (B/.1,472.60) a favor de la parte actora.

Regúlese por Secretaría los demás gastos procesales. Una vez ejecutoriada la presente resolución, archívese este expediente previa anotación de su salida en el Libro respectivo.

Fundamento de Derecho: Artículos 49 y 50 de la Constitución Política de la República de Panamá; Artículos 33, 74, 75, 79, 124, 128 de la Ley N°45 de 31 de octubre de 2007, artículo 780, 781, 784, 985, 986, 1275 y demás del Código Judicial, artículo 1221 del Código Civil." - Secuencial 106 y Código de evento 7830 -.

Milita en el cuaderno el escrito de la parte demandada que hizo uso del término que les correspondía para sustentar el recurso - Secuencial 120 y Código de evento 30000 - y de oposición - Secuencial 121 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 Juzgador de Circuito, inició el desarrollo de su sentencia impugnada, resolviendo primeramente, las EXCEPCIONES presentadas por la defensa técnica de las demandadas, **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** Acota que, **GRUPO FERCASA, S.A.**, dentro de sus oportunidades en este proceso, y a través de su apoderada judicial, Licenciada **JACKELINE VALLARINO**, presentó **EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**, basado en que la demandante no cumplió con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa de las notificaciones a su representada, así como el pago de las cuotas y



obligaciones de mantener vigente la carta promesa de pago a una entidad bancaria para garantizar el pago del saldo de la deuda para la compra del apartamento 10-B, por lo que no debió solicitar la devolución de los abonos o invocar supuestos abuso en el Contrato firmado entre las partes, si no cumplió con las obligaciones a ella impuestas. De lo expuesto, el Juzgador de primer nivel manifestó que, no le es aplicable la EXCEPCIÓN porque no estamos frente a una obligación recíproca, conforme al análisis de las cláusula insertas en el contrato, la naturaleza de la relación comercial, sus actores y el bien pactado, debido a que el incumplimiento del convenio radica en la celebración del contrato de compraventa y adquisición del bien (entrega del bien), más no así los abonos como una condición del mismo, ya que al traer a colación dicho Contrato ni siquiera establece la fecha de entrega, tomando en consideración lo dispuesto en la Cláusula Cuarta que dice: "EL PROMITENTE VENDEDOR declara que la construcción de EL EDIFICIO se ejecutará dentro de un plazo de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de inicio de la construcción. Este plazo se entenderá en caso de atrasos debido a causas fortuitas o de fuerza mayor no imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR. En estos casos las partes contratantes renuncian irrevocablemente a presentar demandas o reclamaciones de cualquier índole en contra de la otra." Agrega el Juez A quo que, desde un inicio, **GRUPO FERCASA, S.A.**, incumplió con la obligación contractual de establecer la fecha de entrega del bien adquirido, al no darle certeza a la consumidora de cuando se haría efectiva la misma, creando una incertidumbre en la fecha de entrega del apartamento, tal como lo dispone el artículo 79 de la Ley N°45 de 2007.

Afirma el Despacho de Circuito que, el desconocimiento de la demandante en la fecha cierta de cuando se hará efectiva la

entrega, una vez desistida de la compra, la celebración de dicho Contrato de Compraventa y el pago final a través de la carta promesa irrevocable de pago, resultan en esta oportunidad, irrelevantes; considerando la existencia de la Nota fechada 31 de mayo de 2016, en donde Banco Banistmo, le informa al Tribunal que el préstamo hipotecario relacionado con la compra del apartamento 10-B, del Edificio Metro Tower, por la demandante a la demandada, fue desistido en el 2013 y por el tiempo transcurrido no contaba con la documentación, lo que infiere claramente que el compromiso estuvo vigente hasta la fecha en que la parte actora decide no continuar con la compraventa. -7-

En lo que respecta a la **EXCEPCIÓN DE LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN** promovida por **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, expresó el Juzgador de grado que "con referencia a la inexistencia de la obligación que se reclama, tenemos a bien destacar que, resulta contradictorio que la demandada TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. no considere la relación de consumo existente y ampliamente vinculante con la demandante, y a pesar de todos los intentos por demeritar e incluso negar tal relación, es su propio actuar comercial el que estaba dirigido a ofrecer un bien inmueble, de forma masiva, siendo notorio que todas las demandadas tuvieron participación en el proceso de venta del mismo.

Por un lado, GRUPO FERCASA, S.A., en su calidad de vendedora y propietaria del bien inmueble -como se describe (sic) en el contrato de Promesa de Compraventa- en el que se construiría el apartamento 10-B; por el otro, está TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., quien ha reiterado no ser la vendedora ni promotora del proyecto, sino intermediaria en esta contratación, y que es la cláusula vigésima que le otorga su condición dentro del contrato de Promesa de Compraventa, amparado bajo un contrato no exclusivo con GRUPO FERCASA, S.A., en la que se delimita sus obligaciones.

Si bien la demandada ha reiterado ser solo una intermediaria, no haber suscrito contrato con la actora, y niega haber recibido dineros de la

-8-

demandante, en virtud de que los dos primeros abonos (separación y abono inicial) le fueran entregados a GRUPO FERCASA, S.A., y considera que los recibos enumerados 1046 de 2 de febrero de 2012 y 1047 de 24 de febrero de 2012, son prueba de ello, aunado que en la cuenta N°03-97-01-074081-6 que mantiene GRUPO FERCASA, S.A. en el Banco General, se visualizan once (11) depósitos realizados por la demandante.

Es claro que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., participó activamente en la relación de consumo que dio origen al nacimiento del proyecto Metro Tower, y es que el propio contrato celebrado el día 21 de junio de 2011 con GRUPO FERCASA, S.A., para la intermediación, promoción y venta del proyecto P.H. Metro Tower, señala en su tercer párrafo lo siguiente: "TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. se compromete a vender como agente de BIENES Y RAÍCES el Proyecto Metro Tower...". Más adelante, indica: "La labor de gestión de intermediación se entiende completada al momento en que se firma el contrato de Promesa de Compraventa. No obstante, GRUPO FERCASA, S.A. suministrará a TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. mensualmente un informe o Estado de cuenta de los clientes que se encuentren en estado de morosidad, para que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., pueda colaborar con el departamento de cobros de GRUPO FERCASA, S.A., procurando de esta manera que el cliente en morosidad se ponga al día en sus pagos."

Sobre este tema, establece el operador judicial que "... no cabe duda alguna que aún cuando TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. no haya firmado el contrato de Promesa de Compraventa suscrito por GRUPO FERCASA, S.A., ambas sociedades fueron agentes económicos activos en la formación de esta relación de consumo, más allá de la relación estricta de carácter comercial existente entre ellas, en la que se establece de forma clara que TRIBALDOS REAL ESTATE CORP. era la vendedora, y en virtud de ello recibiera pagos en concepto de separación y abono inicial, pese a que esta sociedad ha rehusado desde el principio de su intervención, ser parte del contrato de Promesa de Compraventa, si en la cláusula séptima se señala como ha de pagarse el precio de venta del apartamento, en el que se contempla ambos pagos recibidos por TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.", es por ello que, existen suficiente elementos para afirmar que la obligación solidaria que tenía las demandadas como proveedoras frente a la demandante como consumidora, con sólo el

hecho de promoción, comercialización y finalmente de venta del proyecto, que trajo como consecuencia la firma del contrato de Promesa de Compraventa a través de TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., forman la relación de consumo. -9-

Asegura el funcionario judicial que, la Ley N°45 de 31 de octubre de 2007, es la legislación pertinente para establecer la competencia de estos Tribunales, y en los puntos no regulados en la misma se aplican de manera supletoria las disposiciones del Código Judicial. Destaca que esta Ley, conocida en el ámbito jurídico como Ley de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, tiene como objeto, "preservar el interés del consumidor", por lo cual prevé reglas que procuran un equilibrio contractual, otorgando protección a la parte más débil en las relaciones contractuales, protección regulada en el numeral 1 de su artículo 34 de la Ley N°45 de 31 de octubre de 2007, al otorgarle 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, seguridad y ambientales."

Manifiesta el Juzgador Suplente, en cuanto a la legitimación de las partes que, el artículo 33 define quienes son proveedores - 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 o habitual -, según la actividad y habitualidad con la que la realicen, así como consumidor - persona natural o jurídica que adquiere de un proveedor bienes o servicios finales de cualquier naturaleza -, de acuerdo a su condición en la relación jurídica. De igual manera, trato sobre la competencia que tiene este Tribunal para conocer "las controversias que se susciten con motivo de la aplicación o interposición de la presente Ley, en materia de monopolio y



protección al consumidor..." (numeral 2 del artículo 124 de la Ley N°45 de 2007). -10-

De lo expuesto, no queda duda de que ambas partes están legitimada para actuar en este proceso, lo cual quedó acreditado con todas las pruebas aportadas, así como la competencia de este Tribunal para resolver los conflictos propios de la relación de consumo surgido entre **JOANNA CAROLINA GRAY NG** y **GRUPO FERCASA, S.A.**, en virtud del contrato que fue celebrado, sin distinguir si se trata de un contrato de promesa de compraventa, al tomar la materia sobre el cual versa el mismo, y que está regulado por la Ley de Protección al consumidor.

Confirma el Juzgador de primera instancia suplente que, con la acreditación del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes, **JOANNA CAROLINA GRAY NG** y **GRUPO FERCASA, S.A.**, se constata la fecha de celebración, las partes, el bien inmueble en compraventa, el precio pactado, su forma de pago y demás cláusulas propias de un contrato de adhesión, lo que demuestra la relación de consumo existente entre ambos contratantes. De lo expuesto, la parte actora manifestó su disconformidad con la Cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compraventa, por lo que solicitó la nulidad del mismo y la devolución de las sumas pagadas en concepto de abonos, debido a que este Contrato, considerado de adhesión fue redactado por la demandada con el objeto de llevar a cabo el curso normal de su negocio. El numeral 3 del artículo 33 de la Ley N°45 de 2007, define el contrato de adhesión como "aquel cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor de bienes y servicios, sin que el consumidor pueda negociar su contenido al momento de contratar."

Al respecto y luego de analizar el Contrato de Promesa de

Compraventa lo llevó a concluir, en general, que la mayoría de las cláusulas insertas en él tienen un carácter adhesivo, cuando en su Cláusula Segunda dispone "EL PROMITENTE VENDEDOR declara que sobre LA FINCA se construirá un edificio de apartamentos residenciales que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal..." y en su Cláusula Tercera dice "EL EDIFICIO constará de: (19) pisos de altura, (14) pisos de apartamentos con (5) apartamentos por piso..."; lo que claramente infiere mayor número de posibles compradores (consumidores), a parte de la demandante, por ende confeccionado de forma unilateral por quien ofrece el bien de forma masiva. Como referencia a lo expuesto citó el fallo de 5 de diciembre de 2001, dictado dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por **U.N.C.U.RE.PA, FELIPE GONZÁLEZ y BENIGNO LÓPEZ** en contra de **CABLE & WIRELESS PANAMÁ, S.A.**

Expresa el Juzgador Suplente que, el artículo 74 de la Ley N°45 posibilita al consumidor de solicitar la nulidad de la misma, al igual que, el artículo 75 del mismo precepto legal que trata sobre la facultad para que el consumidor solicite la nulidad relativa de las cláusulas que considere abusiva. La Cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compraventa dispone:

"OCTAVA: EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compra-Venta y a retener para sí el concepto de la cláusula penal para resarcir los daños y perjuicios ocasionados todas las sumas abonadas sin perjuicio de la reclamación judicial o extrajudicial de sumas mayores del ser el caso, si ocurre alguno de los siguientes supuestos:

- . Si por cualquier motivo o razón, EL PROMITENTE COMPRADOR, desistieran de la compra de EL APARTAMENTO.
- . Si por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR no pudiesen celebrar el Contrato de Compraventa al momento de hacer entrega de EL APARTAMENTO.
- . Si EL PROMITENTE COMPRADOR incumplieren con cualesquiera de los pagos o abonos en la fecha o plazos establecidos en la cláusula SÉPTIMA, incluyendo la entrega de la Carta Promesa irrevocable de Pago, en el término estipulado en dicha Cláusula.
- . Si el PROMITENTE COMPRADOR dentro de los diez (10) días

siguientes a la fecha en que se encuentre la Escritura de Compraventa lista para la firma, se negara a firmar dicha escritura o simplemente no lo hiciere.

. Si EL PROMITENTE COMPRADOR incumple con cualquiera de las cláusulas del presente Contrato o no lo cumpliera totalmente, De cumplirse cualesquiera de las condiciones señaladas en esta cláusula, además de retener para sí las sumas abonadas, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de vender a un tercero EL APARTAMENTO y de darse el caso que el PROMITENTE COMPRADOR, esté habitando EL APARTAMENTO, éste deberá desalojar en un término no mayor de cinco (5) días calendario contados a partir de la notificación de desalojo hecha por el PROMITENTE VENDEDOR. Será por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR gastos y costos que se generen como consecuencia del desalojo de EL APARTAMENTO."

El Juzgador de grado, Suplente, afirmó que, de lo redactado es evidente la imposición descrita en la Cláusula Octava que violenta los derechos de la consumidora, en virtud de que favorece desproporcionadamente al proveedor, en tal sentido de que éste podrá dar por terminado el Contrato de Promesa de Compraventa de forma unilateral y retener para sí las sumas abonadas por la demandante, de darse la ocurrencia de los eventos enunciados en la misma Cláusula. En el primer párrafo de la Cláusula Octava, se presupone la existencia de una penalidad sin límites o coherencia al posible daño al proveedor, el cual no determina ni mucho menos pueda cuantificarse, utilizando este mecanismo no idóneo infringiendo las normativas que regulan esta materia, lo que resulta lesivo a los intereses del más débil. Agrega que, la Cláusula de marras, expone las posibles situaciones que puedan surgir en el curso de la contratación; sin embargo, incluye un elemento que es completamente contrario a las normas de protección al consumidor, siendo este el dar por terminado unilateralmente el contrato y el establecimiento de indemnizaciones como cláusulas penales desproporcionadas, en relación con los daños por resarcir, a cargo del adherente o consumidor, circunstancia enmarcada en el artículo 74 de la Ley N°45 de 2007; lo cual es abusivo, a juicio de

-13-

este Tribunal y de nulidad absoluta, sólo en lo que concierne a la terminación del contrato de forma unilateral por parte del proveedor y penalización de retener los abonos en su totalidad, insertas en el primer párrafo y en el último párrafo de la referida Cláusula, en virtud de los acontecimientos detallados a consecuencia de la ejecución del Contrato, en el que impera por parte de los contratantes establecer las soluciones que se encuentren permitidas por la Ley de Protección al Consumidor.

Afirma el Suplente A que que, la demandada ha estado manifestando desde el inicio de la demanda que la demandante no le asiste el derecho a reclamar, pero el acceso a la justicia es un derecho tutelado por el Estado, el cual se encuentra consagrado en los artículo 49 y 50 de nuestra Carta Magna, este último artículo no puede ser más explícito al disponer que el interés público o social prima sobre el interés privado, concediéndole a la demandante como consumidora las normativas que deben regular sus contrataciones con los agentes económicos, para así no dejarlos al arbitrio o abuso del poder económico. Por ende, el derecho a desistir de la compra, no solo es de derecho del consumidor, sino que se encuentra previsto en la mencionada cláusula octava, lo que no es acorde es la imposición de la penalización descrita, por ser contraria a la Ley.

Establece el Juzgador Suplente que, la demandante ha solicitado la devolución de la suma de **SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04)**, correspondiente a la suma total de lo pagado a favor de la demandada en concepto de precio por la compra del apartamento N°10-



B, más los intereses legales y los gastos del proceso y, para ello, <sup>-14-</sup> acreditó sendos recibos emitidos a favor de **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, y copias de comprobantes de depósitos a la cuenta N°03-97-01-074081-6, a favor del **GRUPO FERCASA, S.A.** Además, el recibo N°04514 de 4 de febrero de 2012 y el recibo N°04552 de 24 de febrero de 2012, expedidos por **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, consta la entrega de **DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS BALBOAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.2,516.59)**. Añade, también el Juzgador Judicial que, los comprobantes de depósitos realizados los días 9 de marzo de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de abril de 2012, por la suma de B/.440.65; 9 de mayo de 2012, por la suma de B/.440.63; 8 de junio de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de julio de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de agosto de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de septiembre de 2012, por la suma de B/.440.65; 10 de octubre de 2012, por la suma de B/.440.65; 9 de noviembre de 2012, por la suma de B/.440.62 y el día 10 de diciembre de 2012, por la suma de B/.440.65; información corroborada por el Banco General mediante Nota 2016(590-01)2156 de 30 de mayo de 2016, en la que certificó que la titularidad y el beneficiario de la cuenta es **GRUPO FERCASA, S.A.**, y que en efecto en dicha cuenta se recibieron los pagos previstos, los cuales totalizan un monto de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS BALBOAS CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS (B/.4,846.45)**.

Sobre lo expuesto, el Juzgador Judicial expresó que, dentro de las consideraciones vertidas en la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, no hay dudas que ambas demandadas son responsables solidariamente en cuanto a la reclamación impetrada por la actora, y es que **GRUPO FERCASA, S.A.**, como vendedora y firmante del

-15-

contrato de Promesa de Compraventa recibió los abonos a través de la cuenta N°03-97-01-074081-6 que mantiene en Banco General y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, cuya participación activa consiste en promover la venta, promoción, comercialización, publicidad e incluso agente de cobro, labor que resume como intermediario, recibiera los dos (2) primeros pagos contemplados en el contrato de Promesa de Compraventa, los cuales en un intento fallido, pretendió indicar que había sido reembolsados a **GRUPO FERCASA, S.A.**, sin embargo, su actuación comercial contradice lo afirmado y, es por tal razón que, que es viable la devolución de dichas sumas por parte de las demandadas, por ser responsables solidarios por la participación en la creación, promoción, comercialización y cobro del precio del proyecto que dio origen a la construcción de la unidad inmobiliaria objeto del contrato de Promesa de Compraventa. Acota, además que, a quedado comprobado que la suma pagada por la demandante en razón de abonos para la adquisición del apartamento N°10-B del Edificio Metro Tower, a favor de los demandados, los cuales ascienden a la cantidad de **SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04)** y como quiera que, la consumidora ha desistido de la compra del mismo, tal como lo establece el caudal probatorio aportado, sin haber pruebas que contradigan el desistimiento y siguiendo las reglas de la sana crítica, tal como lo dispone el artículo 781 del Código Judicial y el principio de la libre apreciación de la prueba, concluye que lo expuesto por la parte actora tiene asidero jurídico, por lo que ordena a **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, devolver dicha suma.

Finaliza expresando el Juez Suplente, en cuanto a los

intereses legales que, los mismos serán negados, toda vez que los pagos otorgados por ella en concepto de abonos, tenía como propósito la adquisición de un bien destinado a la vivienda cuyo objetivo era el de habitar y no fueron efectuados con ánimos de obtener o generar ganancias líquidas de ellos en su beneficio. Advierte que, la demandada **GRUPO FERCASA, S.A.**, a pesar de contar con representación judicial, se limitó a contestar la demanda en forma escueta y a partir de ese momento procesal su participación fue nula, pues la falta de interés o de cooperación en el contradictorio, ha demostrado la ausencia de defensa, tal como le corresponde, generando una conducta procesal que se encuentra consagrada en el artículo 984 del Código Judicial, a pesar de contar con los elementos probatorios que acrediten no solo la relación contractual y de consumo existente entre las partes, sino también que los mismos son congruentes con los hechos expuestos, tal como lo dispone el artículo 985 de la misma excerta legal.

#### **POSICIÓN DE LA DEMANDADA-RECURRENTE**

La Licenciada **MARISSA LASSO DE LA VEGA F.**, quien actúa en representación de la firma forense **ALFARO, FERRER & RAMÍREZ**, procuradora judicial del demandado, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, al sustentar el recurso de alzada solicitó la modificación de la sentencia de primer nivel y en su lugar se declare probado la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, ensayada por mi representado y, por ende, se petitionamos su absolución de todos los cargos. De igual manera, basamos nuestra disconformidad con la sentencia impugnada en cuanto a lo resuelto por ella en los puntos 2, 4 y 5, es decir: **DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA** de la obligación, interpuesta por **TRIBALDOS REAL**

-17-

**ESTATE CORP.**; ORDENAR a **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, la devolución de **SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04)**, a **JOANNA CAROLINA GRAY NG**, en virtud que han desistido de la compra del bien pactado, por las razones arriba expuestas y a la **CONDENA** a **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, al pago de costas en el presente proceso, por la suma de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMO (B/.1,472.60)** a favor de la parte actora.

Expresa la censura que, en la sentencia impugnada, el *A quo suplen*te consideró que su representada tenía la condición de proveedora, al mantener una obligación solidaria con **GRUPO FERCASA, S.A.**, con respecto a la ejecución del Contrato de Promesa de Compraventa e imponiéndole la obligación de devolver las sumas abonadas por la demandante. Expresa que **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, no tiene la condición de proveedor, no forma parte de la relación de consumo, y por ende, no puede imponérsele la obligación de devolver un dinero que, en ningún momento, formó parte de su patrimonio y que desde su entrega, lo tiene **GRUPO FERCASA, S.A.** Acota que, su mandante se encuentra debidamente inscrita en la Junta Técnica de Bienes Raíces, creada por el Decreto Ley N°6 de 8 de julio de 1999 - ver artículo 1 -, reglamentada por el Decreto Ejecutivo N°39 de 7 de noviembre de 2001 - ver artículo 2 -.

Indica la recurrente que, en el artículo 12 del Código de Ética, aprobado por medio de la Resolución N°002-2001 de 25 de julio de 2001, referente a los Corredores de Bienes Raíces establece que "Para que se le de la gestión del Corredor de Bienes Raíces de acercar a dos o más personas para la ejecución de un



-18-

negocio se deberá tomar en cuenta que: a) Para que un Corredor de Bienes Raíces pueda recibir dinero a su nombre como abono inicial por una propiedad que tenga para la venta, debe haber sido autorizado por el propietario; b) El Corredor de Bienes Raíces al recibir, de un posible comprador, un depósito como compromiso de compra deberá informarlo inmediatamente al propietario." Agrega que, la profesión de Bienes Raíces conlleva la posibilidad de servir como intermediario entre comprador y vendedor, facultándolo así mismo a recibir dinero en concepto de abono inicial o depósito para ser entregado al promitente vendedor, y esto no lo hace dueño de la propiedad, por ende, esa es la función que desempeño **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, con respecto al Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre **GRUPO FERCASA, S.A.** y **JOANNA CAROLINA GRAY NG.**

Afirma la apelante que, su representada brindó prioridad a sus afiliados para que éstos expongan los proyectos de construcción que se ofrecen en el mercado ofreciéndole sus servicios como agente de Bienes Raíces a **GRUPO FERCASA, S.A.**, a través de Nota fechada 21 de junio de 2011, propuesta que fue aceptada por GEMA FERNÁNDEZ DE CALVILLO, actuando en representación de ésta empresa - ver Acto de Audiencia celebrado el 19 de abril de 2016 -. Agrega la letrada que, por medio de ese acuerdo es que su representada pone a disposición de **GRUPO FERCASA, S.A.**, el servicio de intermediario de venta y alquiler de propiedades, comprometiéndose a vender como agente de bienes raíces el Proyecto Metro Tower, tal como lo dispone la Cláusula Vigésima del Contrato de Promesa de Compraventa.

Afirma la Licenciada **LASSO DE LA VEGA F.**, en cuanto a la

-19-

ejecución del convenio que, los numerales 1 y 2 de la Cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa que disponía el precio de venta a ser pagados se cumplió a cabalidad. Agrega que, su representante aportó las pruebas que lo demuestra; es decir, Comprobante N°04514 de 4 de febrero de 2012, titulado Pagos a Terceros, del cual desprende que la consumidora efectuó un abono de US\$500.00 y Comprobante N°04552 de 24 de febrero de 2012, titulado Pagos a terceros, del cual desprende que la compradora efectuó un abono de US\$2,000.00. Estos documentos se extendieron a través de una boleta llamada Pagos a Tercero, pues como su propio nombre lo dice, mi mandante no recibió dinero para sí, ya que los abonos le correspondían a **GRUPO FERCASA, S.A.**, y es también en iguales términos que se redactó el Contrato suscrito entre **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** y **GRUPO FERCASA, S.A.** Y es por ello, que la demandada extendió constancia de los recibos N°1046 de 4 de febrero de 2012, por la suma de US\$500.00, emitidos en concepto de separación del apartamento 10B del Proyecto Metro Tower y Recibo N°1047 de 24 de febrero de 2012, por la suma de US\$2,000.00 en concepto de abono del bien inmueble. Ambos recibos se emitieron a nombre de JOANNA GRAY, los cuales cuentan con sello de **FERCASA** y firmado por GEMA FERNÁNDEZ DE CALVILLO.

Asegura la censura que, el Juzgador de grado incurrió en un yerro, al no examinar apropiadamente los Recibos N°1046 de 4 de febrero de 2012 y N°1047 de 24 de febrero de 2012, expedidos por **GRUPO FERCASA, S.A.**, los cuales lógicamente fueron expedidos a nombre de la consumidora, quien fue la que efectuó los abonos. Agrega que, el Recibo N°1046 mantiene una suma distinta al Comprobante N°04514 titulado Pagos a Terceros extendido por

TRIBALDOS REAL ESTATE CORP., cual obedece a los cargos bancarios por pagos a través de tarjeta de crédito. -30-

Otro de los puntos objetados por la representación judicial de la demandada, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, esta basado en que la sentencia impugnada viola el Principio de Congruencia, fundamentándose en los artículos 991 y 475 del Código Judicial y por el fallo de 30 de noviembre de 2000, emitido por la Máxima Corporación de Justicia. Acota que, la sentencia apelada adolece de este principio procesal, debido a que el numeral 2 del artículo 625 del Código Judicial establece que cuando el Poder se otorgue por medio de memorial, este "contendrá la designación del juez al cual se dirige, las generales del poderdante, vecindad y señas de la habitación u oficina del apoderado y la determinación de la pretensión o proceso para el cual se otorga el poder..."

Culmina expresando que, al revisar el Poder otorgado el 16 de septiembre de 2014 por **JOANNA CAROLINA GRAY NG**, se observa que en el mismo se describen las pretensiones de la demanda que será ensayada; sin embargo, en la demanda corregida se describe las pretensiones de la demanda. Agrega que, al revisar detenidamente la demanda, se observa que en el encabezado y apartado que las generales de las partes se indica que la demanda se entabla en contra de **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, pero que la pretensión se ejercita únicamente en contra de **GRUPO FERCASA, S.A.**, solicitando que ésta sea condenada a devolver las sumas abonadas, por lo que nos cuesta entender cómo el Juzgador ordenó a **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, a devolver la suma B/.7,363.04 y le impuso una condena en costas, cuando esta

declaración no obedece estrictamente a la pretensión de la demanda, y es allí en donde se viola el principio de congruencia en la modalidad de extra-petita, motivo suficiente para que la misma sea MODIFICADA y en su lugar se declare PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN ensayada por la recurrente, absolviéndola de todos los cargos. -21-

#### POSICIÓN DE LA DEMANDANTE-OPOSITORA

El Licenciado **LUIS DE LOS ÁNGELES AROSEMENA BUITRAGO**, defensor de oficio de la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA**, procurador judicial de la demandante, al oponerse a la sustentación de la alzada, solicitó la desestimación al recurso de apelación interpuesto por la sociedad demandada **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** y se tenga por extemporáneo la misma, toda vez que el término que tenía el apoderado judicial de ésta para anunciar y sustentar el mismo precluyó, tal como dispone el artículo 20 de la Ley N°15 de 7 de febrero de 2008 que, regula el Sistema de Gestión Judicial. Acota el letrado que "... la sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016, fue subida al sistema el 31 de agosto a las 4:52 p.m. y de paso inmediatamente se sube la firma de certificación secretarial el 1 de septiembre de 2016 a las 4:22 p.m. (adjuntamos una impresión de pantalla de expediente judicial electrónico). Para la fecha en que la (sic) memorial de anuncio de apelación ya se había vencido en exceso el término que establece el artículo ...".

Manifiesta el apoderado judicial de la demandante que, en cuanto a la **EXCEPCIÓN de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, petitionado por la representación judicial de la demandada **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, derivada de la relación de consumo que dio origen a la presente controversia, comparte el criterio vertido por el Juez



- 22 -

Suplente en la sentencia impugnada. Agrega el letrado que, la demandada señaló en el punto cuarto de la contestación de la demanda que "TRIBALDO REAL ESTATE CORP. se limitó a recordarle lo expresado en el contrato que había suscrito JOANNA CAROLINA GRAY NG." Empero, señala no haber tenido participación alguna en la relación, pero sus actuaciones y lo acordado con **GRUPO FERCASA, S.A.**, demuestran lo contrario, reafirmando no sólo la colaboración como pretende, sino compeler al consumidor a un pago no le corresponde, si su labor solo era de promocionar.

Añade el opositor que, a pesar de que **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, no haya firmado el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por **GRUPO FERCASA, S.A.**, ambas sociedades fueron agentes económicos activos en la formación de esta relación de consumo, ya que **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, era la vendedora y recibía los pagos en concepto de separación y abono inicial; y que, pese a haber rehusado su intervención, como parte del Contrato de Promesa de Compraventa, la Cláusula Séptima señala la forma como han de realizarse los pagos al precio de venta del apartamento y contempla los pagos recibidos a favor de **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**

Finaliza su deposición el Defensor de Oficio expresando que, sobre la responsabilidad solidaria por parte de un agente de Bienes Raíces, como proveedor producto de una controversia derivada de una compraventa de un bien inmueble, ya existe un precedente por parte de este Tribunal Superior de fecha 2 de enero de 2014, dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por **JAVIER OSORIO SOCORRO** en contra de **HABITATS REALTY GROUP, INC. y HARMONY TOWER DEVELOPMENT, S.A.**

-23-

**POSICIÓN DEL TRIBUNAL DE ALZADA**

Luego de revisada la pretensión de la parte actora, la posición de la demandada, las pruebas que obran en el expediente, así como la decisión del Juez *A quo*, procede este Tribunal a decidir sobre la juridicidad o no de la resolución impugnada.

Inicia el Tribunal el estudio de la presente causa señalando, que el presente negocio accede al **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 señora **JOANNA CAROLINA GRAY NG** en contra de las sociedades **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** y **GRUPO FERCASA, S.A.**, el día 28 de agosto de 2014, quedando adjudicada mediante las reglas de reparto ante el Juzgado Noveno de Circuito, Ramo de lo Civil, del Primer Circuito Judicial - Secuencial 1 y Código de evento 1 -, en virtud de la competencia adscrita a estos Tribunales por la Ley N°45 de 31 de octubre de 2007. Iniciado el trámite previsto por la citada ley, se ordenó correr en traslado el negocio a las demandadas por el término de diez (10) días - Secuencial 15 y Código de evento 7859 -, en la cual las demandadas, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** - Secuencial 49 y Código de evento 30000 - y **GRUPO FERCASA, S.A.** - Secuencial 63 y Código de evento 30000 -, contestaron el libelo dentro del término señalado. Vale decir que la presente controversia fue resuelta, en primera instancia, mediante la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016 - Secuencial 106 y Código de evento 7830 -.

Ingresado el negocio a esta Sede Judicial, por efectos de la interposición de recurso de alzada en contra del fallo proferido y cumplidas las reglas de reparto, el expediente fue adjudicado a

-24-

este Despacho. Revisada la pretensión de la actora, la defensa de las demandadas, las pruebas aportadas al expediente, así como la decisión del Juzgador de grado, procede este Tribunal a decidir sobre la juridicidad o no de la resolución impugnada.

Queda evidenciado y no resulta materia litigiosa, que la señora **JOANNA CAROLINA GRAY NG**, suscribió con la empresa **GRUPO FERCASA, S.A.**, un Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito el 4 de febrero de 2012, sobre la compra del apartamento N°10-B, dentro del Edificio Metro Tower, ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Calle Primera, Carrasquilla, distrito y provincia de Panamá, por lo que, de esta forma, se haya acreditada la calidad de <<consumidora>> de la demandante; y que las sociedades **GRUPO FERCASA, S.A.** - propietaria - y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** - corredor de bienes raíces -, son agentes económicos que se dedican al negocio de brindar el servicio de bienes inmuebles, ostentando así la calidad de <<proveedores>>, según lo dispone el referido Contrato, lo que resuelve el extremo legal dentro de estos conflictos de consumidor de ostentar cada parte las condiciones de consumidor y proveedor. De manera pues, que está acreditado en el cuaderno tanto la legitimación activa como la pasiva de las partes en conflicto.

Advierte el Tribunal que el punto a debatir en esta segunda instancia se focaliza en la reclamación hecha por la demandada, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, al solicitar la modificación de la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016, que Declaró NO PROBADA la EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, interpuesta por ésta; Ordenó a **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, la devolución de **SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES BALBOAS CON**

-25-

CUATRO CENTÉSIMOS (B/.7,363.04), a JOANNA CAROLINA GRAY NG, en virtud del desistimiento de la compra del bien inmueble pactado y Condenó a las mismas, al pago de costas, por la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMO (B/.1,472.60) a favor de la actora, por cuanto que la recurrente estima que no le alcanza la relación de consumo habida entre el vendedor, **GRUPO FERCASA, S.A.**, y la consumidora.

Previa a la resolución de fondo de este proceso, procede este este Tribunal Superior a desarrollar lo expuesto por la representación judicial de la demandante, en su escrito de oposición, al expresar que el término que tenía el apoderado judicial de la demandada **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, para anunciar y sustentar su recurso precluyó, por lo que solicita que se desestime ésta y que se tenga como extemporánea, tal como lo dispone la Ley N°15 de 7 de febrero de 2008, "POR LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS PARA LA INFORMATIZACIÓN DE LOS PROCESOS JUDICIALES", en lo atinente a la notificación de la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016, siendo este un expediente de los que se tramitan electrónicamente. La atenta revisión del expediente, revela a este Tribunal que el Juzgado de primera instancia firmó la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016, el 30 de agosto de 2016, a las 4:52 p.m. - Secuencia evento 106 y Código de evento 7830 -, subiéndolo al portal electrónico el 7 de septiembre de 2016, a las 3:48 p.m. - Secuencia evento 109 y Código de evento 3217 -, para la demandante y, ese mismo día, para las demandadas, **GRUPO FERCASA, S.A.**, a las 3:49 p.m. - Secuencia evento 110 y Código de evento 3217 - y para **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, a las 3:50 p.m. - Secuencia evento 111 y Código de evento 3217 -, quedando en el sistema digital registrado, según reporte anexo al expediente, como



fecha de vencimiento para tal notificación, diez (10) días hábiles después; es decir, el día 21 de septiembre de 2016, a las 00:00 p.m.; tal como lo dispone el artículo 20 de la Ley N°15 de 7 de febrero de 2008, "POR LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS PARA LA INFORMATIZACIÓN DE LOS PROCESOS JUDICIALES", y que regula la notificación en los procesos electrónicos, el cual transcribimos para una mejor ilustración:

Artículo 20. En el Expediente Electrónico Judicial las notificaciones que, por disposición legal, se deban hacer personalmente al abogado o las partes gestoras, suscritas al Sistema de Gestión Judicial, se tendrán por surtidas cuando ellos hagan la consulta electrónica de la respectiva resolución o cuando hayan transcurrido diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que se dicte la resolución. Se exceptúa de esta norma la notificación del traslado de la demanda. El Sistema de Gestión Judicial también podrá enviar un aviso, por cualquier otro medio electrónico, comunicando a la parte que se ha emitido una resolución que está pendiente de notificación. (El resaltado es del Tribunal)

Ahora bien; siendo que la notificación quedó realizada el 21 de septiembre de 2016, las partes contaban con el término de tres (3) días para interponer el recurso de apelación, según lo consagra el artículo 1132 del Código Judicial. En esa secuencia de hechos, el estudio del expediente revela al Tribunal, que la representación judicial de la demandante se da por notificada el 20 de septiembre de 2016 - Notificación por escrito y Solicitud de Liquidación de Gastos, presentado ante el Registro Único de Entradas (R.U.E.), a las 3:12 p.m. - (Secuencia evento 112 y Código de evento 30000); la apoderada judicial de la demandada, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, mediante memorial presentado el día 26 de septiembre de 2016, ante el Registro Único de Entradas (R.U.E.), anuncia recurso de apelación - Se hace la salvedad que el último día para el vencimiento de los diez (10) días, se presentó dicho escrito (Secuencia evento 118 y Código de evento 30000), por lo que el término de cinco (5) días hábiles para sustentar el recurso de apelación vence el 3 de octubre de 2016 -. Asimismo, se aprecia el recurso de apelación, el cual fue recibido

el día 3 de octubre de 2016 - secuencia evento 120 y Código de evento 30000 - y el <sup>-27-</sup>  
de Oposición, el 10 de octubre de ese mes y año - secuencia evento 121 y  
Código de evento 30000 -. Por lo que esta Sala de Decisión determina que  
los escritos que fueron presentados por la representación judicial  
de la demandada respetan los términos legales para tales efectos,  
por lo que son considerados válidos dentro de este proceso.

Por otro lado, consta en el expediente, la providencia fechada  
27 de octubre de 2016, mediante la cual el Despacho primario ordenó  
conceder en el efecto suspensivo la alzada, remitiendo el proceso  
ante esta esfera Superior - secuencia evento 125 y Código de evento 7831 -;  
notificando a las partes a través del Sistema Digital de Gestión  
Judicial, el día 11 de noviembre de 2016.

Luego de lo expuesto en párrafo precedente en cuanto a la  
notificación indebida, procede esta Sala de Decisión, a desarrollar  
el conflicto jurídico planteado por la demandada, **TRIBALDOS REAL  
ESTATE CORP.** El tema objetado por la recurrente, consiste en que  
estima que debe DECLARARSE PROBADA la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE  
LA OBLIGACIÓN**, alegando que su representada, **TRIBALDOS REAL ESTATE  
CORP.**, no tiene la condición de proveedor, dentro de la relación de  
consumo, y por ende, no puede imponérsele la obligación de devolver  
un dinero que en ningún momento formó parte de su patrimonio, pues  
el mismo fue entregado a **GRUPO FERCASA, S.A.** Explica las normas que  
rigen a los Corredores de Bienes Raíces y su función de  
intermediarios entre compradores y vendedores, facultándolos a  
recibir dinero en concepto de abono inicial o depósito para ser  
entregado al promitente vendedor, hecho que no los convierte en  
dueño de la propiedad, función esa que fue la que desempeñó

-28-

**TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, con respecto al Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre **GRUPO FERCASA, S.A.** y **JOANNA CAROLINA GRAY NG.**

En esta etapa del estudio del litigio es sede de consumidor, procede esta Magistratura, a describir las pruebas presentadas y que guardan relación con la participación de la demandada-recurrente, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, dentro de la relación sostenida con la consumidora con la finalidad de verificar si fue o no probada la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, a saber: Certificación de Registro Público de las sociedades **GRUPO FERCASA, S.A.** y **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** De igual manera, se cuenta con las copias autenticadas del Proceso de Queja y Conciliación presentado ante la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO); Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito por las partes, fechada 4 de febrero de 2012, sobre la compra del apartamento N°10-B, dentro del Edificio Metro Tower, ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Calle Primera, Carrasquilla, distrito y provincia de Panamá. En este convenio, se aprecia dentro de su clausulado, la participación de la recurrente-demandada **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, como **AGENTE INMOBILIARIO** - Cláusula Vigésima -, encargada, a parte de la promitente vendedora, de las notificaciones que las partes deban efectuar por la vía telefónica o de correo electrónico - Cláusula Vigésima Primera - y, en la Cláusula Séptima, la forma de pagar el precio de venta del apartamento, en donde la apelante-demandada se encarga de recibir el primer abono por la suma de Quinientos Balboas (B/.500.00), en concepto de separación y el segundo abono por el monto de Dos Mil Balboas (B/.2,000.00), pagadero a la firma del Contrato de Promesa

-29-

de Compraventa; ambos apartados establecen claramente que el  
custodio del dinero esta a cargo de **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**,  
hasta el inicio de construcción, momento en el cual lo entregará al  
promitente vendedor.

También se constata en el infolio, una serie de documentos  
membretados de la recurrente, a saber: publicidad efectuada sobre  
el Proyecto Metro Tower (Edificio), ubicado en el Corregimiento de  
San Francisco, Calle Primera, Carrasquilla, distrito y provincia de  
Panamá; proforma de separación del bien inmueble; Recibos N°04514  
de 4 de febrero de 2012 (Pagos a tercero), por un monto de B/.516.59  
- Según la recurrente, en su escrito de sustentación la diferencia, es decir  
B/.16.59, obedece a los cargos bancarios por pago realizado a través de tarjeta  
de crédito, aceptados por la demandante - y el Recibo N°04552 de 24 de  
febrero de 2012 (Pagos a tercero), por un monto de B/.2,000.00 - se  
hace la salvedad que esta cantidad fue desembolsada por la consumidora en cheque  
y recibido por la recurrente -. La sumatoria de los abonos realizados  
por la señora **JOANNA CAROLINA GRAY NG**, a la empresa **TRIBALDOS REAL  
ESTATE CORP.**, fue por un monto de **DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS  
BALBOAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.2,516.59)**. Ahora bien,  
sobre estos recibos, la recurrente alega que, su mandante no  
recibió dinero para sí, ya que los abonos le correspondían a **GRUPO  
FERCASA, S.A.**, y es por tal razón, que ésta extendió constancia de  
los recibos N°1046 de 4 de febrero de 2012, por la suma de  
US\$500.00 y Recibo N°1047 de 24 de febrero de 2012, por la suma de  
US\$2,000.00 - se deja constancia de que ambos documentos se encuentran  
sellados por **FERCASA** y firmado presumiblemente por la señora **GEMA FERNÁNDEZ  
CALVILLO** -, en concepto de separación y abono del bien inmueble.  
Empero, en la Nota fechada 21 de junio de 2011, expedida por la



señora **DANIELLA TRIBALDOS** de la empresa **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, a la señora **GEMA FERNÁNDEZ CALVILLO**, se constata, en uno de sus apartados, que "Los abonos iniciales que se reciben para la compra de los apartamentos en el **Proyecto Metro Tower**, se depositaran en una cuenta bancaria que quedará bloqueada, y no se podrán utilizar estos fondo hasta el inicio de la construcción. Transcurrido 12 meses de la firma del contrato, el proyecto no ha iniciado construcción, estos abonos serán devueltos a los compradores."

Analizadas las situaciones que se han descrito minuciosamente, es criterio del Tribunal Colegiado que el fallo impugnado debe ser avalado puesto que, las Cláusulas Séptima, Vigésima y Vigésima primera del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** señala a **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, como Corredor de Bienes Raíces de la sociedad **GRUPO FERCASA, S.A.**, y estas resultan profundamente relacionadas en todo lo concerniente a la contratación, el pago de abonos y demás correspondencia que pudiese resultar *en miras* de materializar la adquisición del bien inmueble objeto de la concertación y los efectos de la misma. De ahí que, estime la Sala que la sociedad recurrente deben ser condenada solidariamente, a la devolución de los dineros abonados por la consumidora, respetando el aforismo que postula que, quien participa de los buenos frutos de una negociación también debe soportar los inconvenientes o problemas que se susciten por razón de la misma.

Bajo ese prisma, la consulta del artículo 33 define como <<proveedor>>, a todo industrial, comerciante o cualquier otro agente económico que, a título oneroso o con un fin comercial, proporciona a otra persona un bien o servicio de manera profesional

31-  
y habitual en conjunto con la definición del <<contrato de adhesión>> y las constancias del proceso, mueven a esta alzada a reconocer en las dos sociedades demandadas un grado fuerte de participación activa en el negocio pactado de la compraventa del inmueble. Demás está decir que el texto del **CONTRATO** debió ser consultado entre estas empresas, por lo que la adhesión de la consumidora a la negociación fue meramente mecánica, sin posibilidad de variación respecto a los aspectos fundamentales que se consignaban. Pretender en estos momentos, desvincularse de las responsabilidades que surgen de esa contratación, resulta del todo ineficaz puesto que la extensión de las facturas de recibo de pago por parte de la empresa **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, forma parte de los deberes que por Ley se le imponen a los proveedores, además de mantener informado al consumidor de la evolución o el estado que se encuentre la gestión (cfr. numerales 11 y 7/art.36/Ley 45/2007). En lo que concierne a la sociedad **GRUPO FERCASA, S.A.**, el sólo hecho de haber suscrito el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** con la consumidora la vincula indefectiblemente a las consecuencias legales que surjan, en caso de reclamaciones, por razón del mismo. Es por tal razón, que esta Magistratura mantendrá la decisión adoptada en la sentencia impugnada.

En abono a todo lo antes analizado y consignado en el estudio de este proceso en sede de consumidor, este Tribunal Superior de Justicia ya se ha pronunciado, en varias ocasiones, en cuanto a la participación de los Corredores de Bienes y Raíces, vinculados a este tipo de contrato adhesivo de consumo, mediante fallo de 29 de octubre de 2012, emitido dentro del **PROCESO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR** propuesto por los señores **ALEXANDRA VALDERRAMA BONILLA** y

-32-

LUIS ALFONSO ORTÍZ NÚÑEZ en contra de HABITATS REALTY GROUP INC.,  
FOUR SERENITY GROUP INC., SERENITY TOWER, CORP. y FIANCIAL  
WAREHOUSING OF LATIN AMÉRICA, INC. (F.W.L.A.) - Mgda. Ponente, Aidelena  
Pereira Véliz - y fallo de 2 de enero de 2014, emitido dentro del  
PROCESO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR propuesto por el señor JAVIER  
OSORIO SOCORRO en contra de HABITATS REALTY GROUP, INC. y HARMONY  
TOWER DEVELOPMENT, S.A. - Mgda. Ponente, Maria Eugenia López Arias -.

Previa a la reproducción de lo relevante del primer fallo citado, habría que puntualizar que la vinculación habida en este caso en particular entre consumidora y corredor de bienes raíces no equivale a expresar que todas las relaciones entre estos protagonistas sugieren, *per se*, una relación de consumo. Cada caso debe ser analizado de conformidad con las pruebas que se alleguen al expediente y el grado de participación y vinculación efectiva del corredor de bienes raíces. No debe interpretarse, entonces, que estas relaciones deben ser miradas con rapidez, sino que deben ser examinadas con detalle y cuidado para preservar la naturaleza y función típica de los corredores de bienes raíces, sin exonerar de la responsabilidad dentro de una relación de consumo con otro proveedor de bienes en venta, si el corredor de bienes raíces decide participar activamente en el desarrollo y evolución de la negociación pactada entre terceros (vendedor/consumidor).

Expresado lo antes expuesto, se procede a copiar el fallo:

**"DE LA EXCEPCIÓN DE LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.**

Conocida la posición de las partes respecto a la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN** - comisionista-publicista (fs 156-160) -vs- recepción y expedición de recibos con el nombre de **HABITATS REALTY GROUP, INC.**, a **LUIS ORTÍZ**, por la compra de la unidad departamental 20-A del proyecto **PH SERENITY AT THE BAY** - la atenta lectura del proceso advierte que consta en el expediente, los recibos en calidad de abono, fechados 5 de junio de 2007, por

-33-

la suma de B/.20,500.00; 23 de noviembre de 2007, por un monto de B/.20,500.00 y 22 de diciembre de 2008, por la cantidad de B/.20,490.00; todos con sus respectivas constancias de depósitos, expedidos a favor del señor **LUIS ORTÍZ**, y en donde se aprecia en la parte superior de los mismos, el membrete de la sociedad HABITATS REALTY GROUP, INC. - R.U.C. N°519693-1-438392 D.V. 68 - y SERENITY AT THE BAY - R.U.C. N°1029308-1-542432 - y en la parte inferior, una firma ilegible, dentro de un sello, con letras legibles <<ha>> y debajo de éste, el nombre de **HABITATS REALTY GROUP, INC.** (fs.42-44; 406-424; 449-451 y 496-499), que acreditan la participación de la **HABITATS REALTY GROUP, INC.**, en el desarrollo de la contratación bajo examen. Y tal participación no resulta simplemente en su calidad de relacionista pública del proyecto sino como verdadera comisionista por la venta del proyecto y la sociedad gestora de la recolección y emisión de comprobantes o facturas de pago en concepto de abonos a los inmuebles vendidos. Todas estas facetas propias de quien tiene relación directa en el devenir de la contratación y del inmueble le impone también afrontar las consecuencias de lo que suceda en el CONTRATO que administra su cobro. Era la sociedad **HABITATS REALTY GROUP, INC.**, quien recibía el dinero, por lo que debe responder de lo propio, sin soslayar otros derechos que tenga frente a **SERENITY TOWER CORP.**, y/o **FOUR SERENITY GROUP INC.** (antes **FOUR SEASONS GROUP, INC.**). Los derechos y obligaciones que emanan del CONTRATO DE COMISIÓN, como bien lo expresa la demandante, son ley entre las partes. Ello no es oponible frente a terceros ajenos a esa contratación que, de buena fe, se acercan a la sociedad que le han señalado como la recolectora de los abonos a cumplir con sus compromisos, sin sospechar que, frente a cualquier inconveniente entre las partes, ellos quedaría relevados de toda responsabilidad frente a la misma parte que le recibieron sus dineros como buenos.

De igual manera, consta a fojas 146 del dossier, nota de 23 de octubre de 2007, membretada HABITATS REALTY GROUP INC., y SERENITY AT THE BAY y rubricada por el señor **JIMMY BASSAN**, dirigida a los residentes del edificio, en donde manifiesta que han iniciado la construcción del referido proyecto, el 20 de octubre del presente y que propietarios tenían un período de 30 días para realizar el segundo pago del 10% de lo pactado.

También se observa - con membrete de HABITATS REALTY GROUP INC., y SERENITY AT THE BAY - Adenda al Contrato de Compraventa del **SERENITY AT THE BAY** (Cláusula 5°), firmado por el Representante Legal de **SERENITY TOWER CORP.**, señor **HENRI MIZRACHI C.**, el 1° de febrero de 2007, dirigida a los residentes del edificio, que señala que el 10% del primer abono permanecerá en una cuenta escrow hasta tanto se inicie el desarrollo de los planos finales de la obra (fs.41 y 439).

Examinados todos los elementos documentales que atañen a este asunto, es criterio de esta Sala que, para un consumidor, vista la participación activa de la empresa **HABITATS REALTY GROUP, INC.**, dentro de esta relación de consumo - no sólo como publicista ni comisionista en la venta de unidades del proyecto sino como verdadera participante en la comunicación de los asuntos concernientes al desarrollo de la construcción unidos con los respectivos pagos de los abonos por la razón de la misma - estaba bajo la impresión, bien concebida, de que tal empresa era parte del grupo concertado dentro del desarrollo de la contratación suscrita con **SERENITY TOWER, CORP.** Es por ello, que debe adscribirsele responsabilidad solidaria respecto a las consecuencias de la contratación surgida entre los demandantes y **SERENITY TOWER, CORP.** De ahí que modificará la sentencia en el sentido de **DECLARAR NO PROBADA la EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, invocada por la defensa de **HABITATS REALTY GROUP, INC.**"



De lo explicado en párrafos precedentes, esta Magistratura concluye que avala lo expuesto por el Juzgador de primer nivel, Suplente, por lo que mantendrá la decisión de **DECLARAR NO PROBADO** la **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, interpuesta por la empresa **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, por lo que los otros puntos objetados por la recurrente, tales como, ordenar la devolución de la suma que fuera abonada por la demandante por la referida compra y la condena al pago de costas, ambos en contra de los demandados, pierde eficacia su desarrollo.

En cuanto al <<Principio de Congruencia>> - en la modalidad de extra-petita - invocado por la demandada-recurrente, y en donde se alega que el Juez Suplente se extralimitó de la peticiones de la demanda corregida al ordenarle a la empresa **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, devolver juntamente con la sociedad **GRUPO FERCASA, S.A.**, las sumas abonadas por la demandante e imponerle de manera solidaria una condena en costas, cuando la pretensión de la demanda es otra, la Sala de Decisión aclara que, pese a que en la pretensiones sólo se menciona al agente económico **GRUPO FERCASA, S.A.**, existen hechos que indican que la intención de la demandante era vincular a las dos sociedades como responsables del desenlace de este Contrato. Véase que en el marginal derecho superior de la demanda se consigna el nombre de ambas sociedades como demandadas. También se observa en los Hechos Tercero y Cuarto de la demanda, que la consumidora pago la suma de B/.7,363.04 a ambas sociedades en concepto de abonos pactados en el Contrato de Promesa de Compraventa; como también le remitió a la demandada-recurrente, **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.**, la Nota de 15 de febrero de 2013, en la cual le comunicaba que había desistido de la compra del apartamento, aunado a las

pruebas que sustentan su participación dentro de este negocio. Resulta claro, entonces, que la actora aspiraba que estos Tribunales declaren judicialmente resuelto el Contrato, se devolviera las sumas abonadas y se lograra la condena en costas de éstas, según quedó expresamente consignado en el cuerpo de demanda corregida. Es por ello, que no avala este Cuerpo Colegiado la postura de la demandada-recurrente, en ese sentido, pues sí existe congruencia entre lo pedido y lo resuelto por el Juzgador primario suplente.

Consecuente con el examen y análisis planteado en líneas anteriores, no le queda otra posibilidad a esta Colegiatura que confirmar la sentencia impugnada y exonerar del pago de costas, en segunda instancia, a la empresa demandada-recurrente, debido que la representación del demandante estuvo a cargo de abogados adscritos al Departamento de Defensoría de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia.

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, **CONFIRMA** la Sentencia N°62-16 de 30 de agosto de 2016, proferida por el Juzgado Noveno de Circuito, Ramo de lo Civil, del Primer Circuito Judicial, dentro del **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 señora **JOANNA CAROLINA GRAY NG** en contra de las sociedades **TRIBALDOS REAL ESTATE CORP.** y **GRUPO FERCASA, S.A.**

Sin **CONDENA** en **COSTAS**, en segunda instancia, por las razones expresadas en la parte motiva.

-36-

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

MGDA. AIDELENA PEREIRA VÉLIZ

MGDO. LUIS A. CAMARGO V.

~~LCDA. LLOVANA OSIRIS DE ALONSO  
Secretaria Judicial III~~

1740  
24/4/17

+ A coduco +

TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Notifiqué hoy 19 de ABRIL

de 2017 a las 4:55

de la TARDE

al Señor LUIS AROSE MENDI

la Resolución anterior

*[Signature]*  
19/4/17

UTP  
26/4/17

+ Parte Demandada +

TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

CERTIFICO: Que para notificar a los interesados la resolución que antecede, se a fijado el Edicto No. 092-2017 en lugar visible de la secretaria.

Hoy 19 de Abril de 2017

*[Signature]*

Secretario (a)

Staciana de Alonso