LC0063 / SENTENCIA

JUZGADO OCTAVO DE CIRCUITO, RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA. Doce (12) de noviembre de dos mil diez (2010).

SENTENCIA No. 92

VISTOS:

Pendiente del dictado de la sentencia que pondrá fin a la primera instancia se encuentra en el expediente que contiene el Proceso de Protección al Consumidor interpuesto por JOSE MANUEL TERRADO BRAVO, panameño con cédula de identidad personal No.7-107-623 en contra de GRUPO PROVIVIENDA, S.A., ente mercantil constituido según las leyes de la República de Panamá e inscrita en el Registro Público a ficha 274983, Rollo 39293 e Imagen 71.

El proceso que se ha venido adelantando encuentra su génesis en la demanda instaurada por Rolando Guerrero, uno de los abogados de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (en adelante ACODECO), a quien le fue conferido poder por José Manuel Terrado Bravo.

Las pretensiones

Con la demanda se pretende que el Tribunal declare judicialmente la nulidad absoluta de la cláusula décima segunda del contrato de promesa de compraventa de la vivienda unifamiliar No.179, modelo Marbella, ubicada en Urbanización Villas de Andalucía, suscrito entre las partes de este proceso el día 15 de diciembre de 2008. Adicionalmente, y como efecto de la nulidad solicitada, pretende el actor que se ordene a la demandada devuelva la suma de dos mil quinientos balboas (B/.2,250.00) que le fueron pagados por el consumidor en concepto de abono inicial.

El fundamento fáctico de la demanda

Los hechos de la demanda, en síntesis, son los siguientes

El 15 de diciembre de 2008 José Manuel Terrado Bravo suscribió con Grupo Provivienda, S.A., contrato de promesa de compraventa de la vivienda unifamiliar No.179, modelo Marbella, ubicada en Urbanización Villas de Andalucía.

Al consumidor o promitente comprador no se le permitió la participación directa en la negociación del contenido de las cláusulas del contrato pues fue redactado unilateralmente por la sociedad demandada, constituyéndose en un contrato de adhesión, en serie o estándar que utiliza Grupo Provivienda, S.A.

Mediante recibos caja 2893 de 15 de diciembre de 2008 y 31213 de 18 de junio de 2009 el consumidor pagó a la demandada la suma de B/.2,250.00.

El 11 de agosto de 2009 José Terrado informa a la sociedad demandada que fue trasladado a las oficinas que la empresa donde labora tiene en República Dominicana por lo cual desiste de la compra de la vivienda y solicitó la devolución de las sumas pagadas (B/.2,250.00) sin que tal devolución se haya materializado, por lo que el 7 de octubre de 2009 interpuso un queja ante Acodeco, sin que se hayan obtenido los resultados deseados.

La cláusula décima segunda del contrato es abusiva por cuanto restringe los derechos del consumidor y favorece excesivamente la posición contractual de la demandada sin contemplar las causas de fuerza mayor o caso fortuito permitiendo que la promitente vendedora a su criterio y decisión retenga la totalidad de las sumas de dinero que haya recibido.

Por motivos de fuerza mayor -traslado del lugar de trabajo, hecho que se vio obligado a aceptar y que no se había previsto al momento de firmar el contrato de promesa de compraventa- el consumidor se vio en la necesidad de desistir de la compra de la vivienda.

· La postura de la parte demandada

Una vez admitida a trámite la demanda se desplegaron las diligencias necesarias para correr el traslado de la misma a la sociedad demandada. Su representante legal fue notificado sin embargo no se hizo presente al proceso con el tramite que correspondía, cual era la contestación de la demanda. Ello trajo como consecuencia la prosecución de los trámites correspondientes con apercibimiento de que, hasta tanto no se hiciera presente al proceso por medio de representación letrada, las notificaciones le serían hechas por edicto, salvo la sentencia que le sería notificada personalmente

Las circunstancias del caso (la no comparecencia de la parte demandada) mantienen incólume el objeto de este proceso. Sobre las pretensiones y los hechos tal como quedaron plasmados en el escrito de demanda, deberá recaer la decisión de este Tribunal, respetando con ello el principio procesal de congruencia recogido en los artículos 475 y 991 del Código Judicial.

Los hechos probados

Junto con la demanda y, posteriormente, en sesión de audiencia que se constituye en el periodo probatorio en este tipo de procesos, fue incorporado material probatorio. La falta de comparecencia trae de suyo que las probanzas no han sido objetadas y que será examinado por este juzgador ese material probatorio a fin de constatar que sirva a los propósitos de la parte actora

GRUPO PROVIVIENDA, S.A., es una sociedad mercantil que se encuentra inscrita en el Registro Público de la República de Panamá a ficha 274983, Rollo 39293 e Imagen 71; así consta en certificación de la oficina registral, presentada como anexo de la demanda.

Entre José Manuel Terrado y Grupo Provivienda, S.A., fue celebrado contrato de promesa de compraventa del una vivienda unifamiliar modelo Marbella lote No.179. A este reconocimiento se llega producto de la copia autenticada del contrato que tiene fecha de 15 de diciembre de 2008.

El consumidor pagó a la sociedad demandada la suma de B/.2,250.00 en concepto de abono tal cual se desprende de las constancias de recibido emitidas por Grupo Provivienda, S.A. Se produjo un abono por B/.250.00 el mismo día 15 de diciembre de 2008 y luego otro por B/.2,000.00 en fecha 18 de junio de 2009.

El 11 de agosto de 2009 José Manuel Terrado entrega nota a la sociedad demandada a través de la cual comunica su desistimiento en la adquisición de la vivienda por cuanto, explica, la empresa para la cual trabaja le ha brindado la oportunidad de administrar una de sus sucursales en la República Dominicana, donde residirá por los próximos años, según marchen las cosas.

El contrato suscrito entre las partes es un contrato de adhesión; su examen global (forma y contenido) da cuenta de su preparación para ser utilizado en la contratación del proyecto del cual forma parte la vivienda unifamiliar modelo Marbella lote No.179.

El contrato de promesa de compraventa celebrado entre José Manuel Terrado y Grupo Provivienda, S.A., en su cláusula décimo segunda, efectivamente, es del tenor siguiente:

"EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a El. PROMITENTE VENDEDOR, todos los gastos en que éste haya incurrido y a indemnizarlo por los perjuicios causados en caso de que desista de comprar el lote objeto de este contrato o no haga alguno de los abonos de que trata la Cláusula SEXTA. La indemnización contemplada en esta cláusula consiste en la retención de todos los abonos recibidos hasta la fecha en que ocurra dicho desistimiento de compra, condiciones estas que acepta conocer y entender EL PROMITENTE COMPRADOR."

El contrato de promesa de compraventa celebrado entre José Manuel Terrado y Grupo Provivienda, S.A., en su cláusula sexta es del tenor siguiente:

"El precio de Compra-Venta será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera haber (sic):

1.)

	CANTIDAD	
ABONO INICIAL		FECHA LIMITE DE PAGO
	250.00	
a. SEPARACION		08/12/15
	7,667.60	
b. ABONO		08/12/15

2.) El sado insoluto, o sea la suma de (B/.71,258.40), con el producto de un préstamo garantizado con hipoteca y anticresis sobre el lote y las mejoras objeto de este contrato, que gestionará EL PROMITENTE COMPRADOR ante la ENTIDAD BANCARIA O FINANCIERA de la localidad aceptable a EL PROMITENTE VENDEDOR".

Probados estos hechos se procede al examen de la normativa aplicable para la solución del caso y establecer si se produce la subsunción de los supuestos de hecho a las normas alegadas por la parte demandante como favorables a la suerte de sus

pretensiones.

Sirva como introducción a este análisis lo tocante a la contratación calificada como «adhesiva» y a la existencia de unas «condiciones generales de la contratación» sin pasar por alto, por entenderse superado, lo atinente a la competencia y legitimación.

El convenio de promesa de compraventa que nos ocupa posee los atributos propios de un contrato de adhesión; como tal, hasta este punto, debe ser sometido al control de contenido previamente dispuesto por el legislador en la Ley 45 de 2007 a través del régimen de cláusulas abusivas en contratos de adhesión.

Es oportuno acotar que las cláusulas uniformes, generales y estandarizadas presentes responden a una forma de instrumentar los contratos y de uso común en el comercio, por lo que hablar de un contrato de adhesión es referirse al modo y a las condiciones en que el cliente (adherente) celebra el contrato, es decir, sometiéndose a las cláusulas predispuestas por el empresario, proveedor o agente económico. De ahí que conforme a lo expuesto cabe señalar que en el contrato por adhesión la dicotomía entre contratante fuerte y contratante débil puede ser relativa y se refiere más bien a la menor -o inexistente- capacidad de negociación de una parte frente a la otra; en tanto que las condiciones generales de contratación se imponen por las propias exigencias de la comercialización masiva (cfr. (FARINA. Juan M. Defensa del Consumidor y del Usuario. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 1995, p. 311-313).

Señala también este autor lo siguiente:

"Lo común es que cada vez que un empresario vende o presta servicios, realizando contrataciones en masa, establece contenidos prefijados y uniformes para todos los contratos de determinado tipo que en el ejercicio de la actividad empresarial se realicen. La celebración del contrato no va precedida por una negociación entre las partes sobre su posible contenido, pues sus cláusulas predispuestas deben ser aceptadas pura y simplemente por el contratante. Este último no tiene más alternativa que aceptar un contenido impuesto previamente, o no contratar.

Estas modalidades de contratación en masa se caracterizan en que el contenido del contrato está dado por las cláusulas predispuestas (la ley no usa esta expresión) que, por comodidad del empresario y para agilizar las operaciones se plasman en formularios (contratos en formularios o contratos hechos en formularios reproducidos en serie). Lo natural es que estas cláusulas predispuestas sean uniformes, es decir, del mismo texto; que sean generales, esto es, destinadas a todos los contratos de esa misma especie, y estandarizadas, lo cual les da el carácter de reglas fijas en principio, inmodificables. Las cláusulas predispuestas que reúnan todas o algunas de las características enunciadas precedentemente se conocen con el nombre de "condiciones generales de contratación" cuando están dirigidas al público en general y no para un contrato en particular. Y el cliente que se ve compelido a aceptar las cláusulas predispuestas, sin posibilidad de negociar, celebra un "contrato por adhesión". (FARINA. Juan M. Defensa del Consumidor y del Usuario. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 1995, p. 309) «subrayas suplidas ».

La participación de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, por intermedio de sus abogados, como parte demandante dentro del presente proceso, resulta viable por cuanto la Ley 45 de 2007, vigente para el momento de la interposición de la demanda le reconoce esa posibilidad de representación para ejercer la pretensión en razón de las violaciones a las normas de protección al consumidor y en defensa de los intereses de los consumidores, de manera individual y o colectiva. Determina igualmente la citada Ley 45 de 2007 que son beneficiarios de las normas del Título II -de la Protección al Consumidortodos los consumidores de bienes y servicios finales, y que quedan obligados a su cumplimiento todos los proveedores.

Es de observar que el conflicto traído al tapete por el consumidor (cláusula abusiva, su nulidad, y como consecuencia la devolución de sumas abonadas), tiene su génesis en una relación de consumo, por cuanto que la cláusula acusada de abusiva, forma parte del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, suscrito entre las partes (consumidor y proveedor a la luz de lo dispuesto en el artículo 33 (1) de la Ley 45 de 2007).

Ahora bien, la lectura detenida de la cláusula tildada de abusiva permite concluir que ella contiene dos situaciones o circunstancias en razón de las cuales la empresa retendrá las sumas abonadas, a manera de sanción, y que en el peor de los casos ascendería dicha retención a la cantidad de B/.7,917.60: 1) el desistimiento de la compra y 2) el incumplimiento o cumplimiento imperfecto del pago de los abonos.

Ambas situaciones serán tratadas en apartados separados

• El desistimiento de la compra.

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

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

Causas sobrevenidas o cambio de circunstancias en una de las partes que no tengan un matiz objetivo, más allá de eventos meramente individuales que, además, en este caso no son irresistibles (el consumidor eligió, según sus intereses, aceptar el traslado -por considerarlo una buena oportunidad según manifestó en la nota acopiada como prueba a este expediente- cuando pudo haber declinado tal oferta), no tienen el efecto de dispensar las consecuencias de un incumplimiento. En este caso, por demás, a diferencia de lo sostenido por la parte actora, no nos encontramos ante un caso de "fuerza mayor".

La fuerza mayor no es más que la aparición u ocurrencia de situaciones producidas por hechos del hombre a los cuales no haya sido posible resistir, tales como actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, el apresamiento por parte de enemigos, y otros semejantes) que exime del cumplimiento de una obligación (cfr. art. 990 en relación con art. 34D del Código Civil).

Guillermo Ospina Fernández, en su obra "Régimen General de las Obligaciones" (octava edición, editorial Temis, S.A., Colombia, 2005) explica al respecto:

"Otra característica de la fuerza mayor, aparte de la imprevisibilidad (se trata de un acontecimiento extraño, súbito e inesperado) es la irresistibilidad ... el ser fatal, irresistible, incontrastable, hasta el punto que el deudor no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias." (pág. 112)

"La expresión misma fuerza mayor está indicando que esta debe ser insuperable, que deba hacer imposible el cumplimiento de la obligación objetivamente considerada y no relativamente a las condiciones particulares del deudor." (pág.112)

"Sin embargo, la ponderación de la imposibilidad de la prestación debida para determinar la extinción de la obligación requiere mayores precisiones. Dicha imposibilidad ha de ser absoluta; si el deudor pudo evitar el hecho o superar sus consecuencias. v. gr., realizando mayores esfuerzos y sacrificios, el incumplimiento le es imputable y compromete su responsabilidad. Igualmente, la imposibilidad debe ser permanente y no meramente transitoria...(pág.. 113).

Aún en aquellas legislaciones que reconocen el "desistimiento por justa causa" (remedio extrajudicial de resolución del contrato por incumplimiento previsto por la legislación italiana para algunos tipos de contratos) se preve una prestación a cargo de quien desiste, conocida como multa penitencial.

El desistimiento unilateral del contrato es una facultad que, para poder ejercitarse, debe estar reconocida legalmente o haberse pactado. Esta facultad no fue pactada en el caso que nos ocupa y en nuestra legislación solamente está reconocida en ciertos contratos y durante determinado periodo de tiempo (contratos de consumo celebrados fuera de los establecimientos mercantiles) por lo que aplica la norma general: Quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas, tomando en cuenta que en las obligaciones con cláusula penal habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio

(cfr. arts. 986 y 1039 del Código Civil).

La protección que la ley especial dispensa a los consumidores por su carácter de tales (parte débil en la contratación, con asimetrías en la información, falta de conocimientos, confianza depositada en el proveedor que puede verse defraudada, etc...) no alcanza para avalar desistimientos unilaterales que, es razonable pensar, acarrean algún perjuicio (en este caso, se evidencia un cumplimiento imperfecto en el pago de los abonos y el desistimiento se pretende hacer valer -sin que acarree ninguna consecuencia dineraria-ocho meses después de la celebración del contrato de promesa de compraventa (debe reconocerse que durante ese lapso de tiempo el proveedor no dispuso de la venta del bien a un tercero).

En el caso sub iúdice la suma que pretende retener por la sociedad demandada asciende a B/.2,250.00 que considera este juzgador no es desproporcional ni ilícita tomando en cuenta la cuantía del contrato de cuya celebración desiste el consumidor (B/.79,176.00). De ahí que las pretensiones consistentes en que se declare la abusividad de la cláusula (en lo que toca a la retención de totalidad de las sumas abonadas por desistimiento) es de atender; no así lo que toca a la devolución de la cantidad retenida por considerar, como se dijo, que no es desproporcional al valor total del contrato y al tiempo en que se manifiesta el desistimiento.

• El incumplimiento o cumplimiento imperfecto.

Recuérdese el contenido de la cláusula que estudiamos: "EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR, todos los gastos en que éste haya incurrido y a indemnizarlo por los perjuicios causados en caso de que desista de comprar el lote objeto de este contrato o no haga alguno de los abonos de que trata la Cláusula SEXTA. La indemnización contemplada en esta cláusula consiste en la retención de todos los abonos recibidos hasta la fecha en que ocurra dicho desistimiento de compra, condiciones estas que acepta conocer y entender EL PROMITENTE COMPRADOR.

Ya estas sedes de protección al consumidor han tenido ocasión de ejercer un control de contenido sobre una cláusula similar por la cual un promitente vendedor se reserva el derecho a retener sumas de dinero. En sentencia No.35 de 31 de mayo de 2007 en el Proceso de Protección al Consumidor propuesto por la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia subrogándose en los derechos de la consumidora NADKYI DUQUE JAEN en contra de NETO, S.A., señaló que una cláusula del talante de la que nos ocupa:

"Restringe los derechos de la consumidora, favorece excesivamente la posición contractual de la demandada y pone a la primera en una posición de total indefensión, toda vez que, sin importar las causas que fueran, y sin tomar en cuenta la posibilidad de que concurran motivos de fuerza mayor o caso fortuito, que permitirian a la consumidora eximirse del cumplimiento de sus obligaciones, sin que medie su culpa, la promitente vendedora, a su criterio y decisión, podria retener la totalidad de las sumas de dinero que haya recibido.".

En sentencia de 21 de septiembre de 2009, distinguida con el número 91, que resuelve la Demanda de Protección al Consumidor interpuesta por RAFAEL ALBERTO VELA LOZANO contra INMOBILIARIA LA NACIÓN, S.A., se dejó dicho:

"Ya estos Tribunales se han pronunciado con respecto al carácter abusivo de una cláusula que, aunque no en términos idénticos, si facultaba a la proveedora para la retención de todas las sumas pagadas en el supuesto de incumplimiento de obligaciones por parte de la promitente compradora, aun cuando ese incumplimiento tuviera relación con una obligación mínima o no esencial frente al conjunto, que, por la buena fe y la equidad en el trato que debe mostrar el proveedor frente al consumidor, no debería tener como sanción (no necesariamente «porque cuenta el comportamiento del consumidor a medida que avanzaba la relación de consumo») la resolución del contrato con retención de todos los importes recibidos por la futura compraventa en concepto de indemnización de daños y perjuicios o cláusula penal (nótese que la proveedora previó varios supuestos «no sólo la falta de formalización de la escritura de compraventa por causas imputables al promitente comprador» que, de darse, la habilitaban para retener todas las sumas que el consumidor le hubiera pagado a buena cuenta de la compra)

Se ha dicho que una condición redactada en términos tales toma únicamente en cuenta los intereses de la proveedora (con restricción de los derechos del consumidor adherente) para favorecer su posición contractual de manera excesiva y desproporcionada, y puede hasta incorporar indemnizaciones o cláusulas penales de iguales características (excesivas y desproporcionadas en relación con los daños por resarcir), situaciones éstas que estuvieron prohibidas desde la promulgación de la Ley N°29 de 1 de febrero de 1996 (artículos 62#1 y #3 y 63#3) y aun hoy con la actual Ley N°45 de 31 de octubre de 2007 (artículos 74#1 y #3 y 75#3).

Pero más allá de lo que va ha sido pronunciado por estas sedes de protección al consumidor en lo que hace a una cláusula que trate la cuestión

de la resolución del contrato de promesa de compraventa con retención de todas las sumas pagadas para la indemnización de daños y perjuicios (sin importar la entidad del incumplimiento y su importancia para la economía del contrato «en el caso bajo examen la proveedora establece su derecho resolutorio incluso ". si El. PROMITENTE VENDEDOR incumple con cualquiera de las obligaciones contraidas en el presente contrato..."»), el control de contenido de la estipulación en examen exige un comentario adicional, y es que, contempla en patrocinio de los intereses económicos de la promitente vendedora su derecho exclusivo para ponerle fin a la relación contractual, de pleno derecho, sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia (y, todavía más, sin que, al menos, se le hubiere reconocido igual facultad al consumidor demandante como sí ocurrió en otros contratos).

Conocido es que la facultad de resolver las obligaciones en los contratos bilaterales o sinalagmáticos, se entiende implícita para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le compete frente a su contraparte diligente (porque cumplió o está dispuesta a cumplir llegado el plazo que le hubiere sido concedido para ello); ésta no es más que la condición resolutoria tácita contemplada por nuestro Código Civil en su artículo 1009 y que tiene su fundamento en el principio de equidad de las prestaciones. Pero los contratantes, por razón de otro principio «el de autonomía de la voluntad» (por el cual pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público), también pueden insertar en los contratos lo que en doctrina es denominado «pacto comisorio calificado», figura en virtud de la cual se acuerda que el incumplimiento de una de las partes tendrá como efecto la resolución del contrato de pleno derecho, de manera automática, sin que sea necesario requentila por vía judicial

Así, no será para extrafiarse el encontrar un pacto comisorio calificado en un contrato concertado en pie de igualdad, con toda oportunidad para ambas partes de negociarlo, no obstante, hallarlo en un contrato predispuesto y, además, formando parte de una de sus condiciones generales (en cuya redacción e inclusión no participó el consumidor más allá de expresar su consentimiento), se constituye en una circunstancia que, ciertamente, añade al desequilibrio que, ya se adelantó, aporta la cláusula décima quinta acusada de abusiva a la relación de consumo (por permitir la retención de todas las sumas pagadas por el consumidor) pues favorece de manera desproporcionada la posición contractual de la parte otorgante o proveedora e importa renuncia y restricción de los derechos del adherente o consumidor (a que las cuestiones de la resolución de la promesa de compraventa y de la indemnización de daños y perjuicios sean determinadas por un juez natural, por ejemplo), y que todos los Estatutos de Protección al Consumidor han prohibido."

Se concluye así que la parte de la cláusula décima segunda del contrato en cuanto no contempla la posibilidad de acaecimientos de fuerza mayor y caso fortuito como eximentes de responsabilidad en el consumidor, es abusiva y por tanto nula. Además de contariar una norma imperativa de derecho, muestra un total desproporción y desequilibrio cuando para el caso de incumplimiento del proveedor, se muestra en ese mismo contrato una cláusula del siguiente tenor:

"VIGESIMA SEPTIMA. Las partes acuerdan que el PROMITENTE VENDEDOR, podrá dar por terminado en cualquier momento el presente Contrato, y en tal caso su única responsabilidad será devolver las sumas recibidas por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR en concepto de abonos. Así mismo en caso de que por Fuerza Mayor o Caso Fortuito no se llegara a perfeccionar el presente Contrato, el PROMITENTE VENDEDOR devolverá única y exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR, la totalidad de los abonos, siendo esta la única indemnización a que este último tendra derecho"

Señala el artículo 74 de la Ley No. 45 de 2007 que son abusivas y absolutamente nulas las condiciones generales de los contratos de adhesión que favorezcan excesiva o desproporcionadamente la posición de la parte otorgante o proveedor e importen renuncia o restricción de los derechos del adherente o consumidor.

La declaratoria de nulidad de esta parte de la cláusula decimo segunda del contrato no requiere que el contrato sea integrado por ser de aplicación, sin más, la disposición legal imperativa, esto es, el artículo 990 del Código Civil. No sobra recordar que en su trato con los consumidores todo proveedor, específicamente en lo que hace a la contratación, debe observar un comportamiento ajustado a los buenos usos mercantiles, a la equidad y, en suma, a la buena fe teniendo presente la obligación que la Ley de Protección de Protección al Consumidor le atribuye en tal sentido.

Por todas las consideraciones expuestas, quien suscribe, JUEZ OCTAVO DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA (SUPLENTE) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que es absolutamente nula por abusiva la parte de la cláusula décimo segunda del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre José Manuel Terrado y Grupo Provivienda, S.A., que permite al PROMITENTE VENDEDOR retener la totalidad de los abonos recibidos en caso de que el PROMITENTE COMPRADOR no haga alguno de ellos o desista de la compra de la vivienda, al no tomar en consideración para con el consumidor las situaciones de fuerza mayor y caso fortuito para el caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso y no tomar en consideración la proporcionalidad que debe existir entre la penalidad por desistimiento y el monto del contrato.

SEGUNDO: NEGAR la orden de devolución de las sumas abonadas al consumidor y DECLARAR que esa suma retenida por la sociedad demandada (B/.2,250.00) ante el desistimiento unilateral del contrato por parte del consumidor no resulta desproporcional al valor de dicho

TERCERO: EXONERAR a la sociedad demandada del pago de costas dada la representación del consumidor por parte de los abogados de la Defensoria de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia.

CUARTO: ARCHIVAR este expediente una vez se encuentra ejecutoriada la presente sentencia previa la anotación de su salida en el libro de registro correspondiente.

Fundamento de Derecho: Artículos 32, 33, 35, 74, 128 (8) y 191 de la Ley No. 45 de 31 de octubre de 2007, artículos 34D, 974, 976, 986, 1039, 1105, 1106 y 1107 del Código Civil, artículos 780, 781, 784, 832, 856, 990 y 991 del Código Judicial.

Notifiquese.

PEDRO DIDIER TORRES TORRES

JUEZ 2010-11-12 11:19:31

4gf2101112jircb