

JUZGADO OCTAVO DE CIRCUITO, RAMO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA. Panamá, veintitrés (23) de septiembre de dos mil once (2011).

SENTENCIA Nº 57

VISTOS:

Procede el Tribunal al dictado de la sentencia que pondrá fin a la primera instancia del Proceso de Protección al Consumidor interpuesto en fecha 16 de julio de 2010 por **JULIO ARMANDO LAVERGNE** con cédula de identidad personal 8-190-793 y **LAVCOV HOLDING, S.A.** sociedad inscrita a Ficha 578785, Documento 1183888 del Registro Público de Panamá en contra de **GRUPO PAN-AMERICAS, S.A.** ente mercantil registrado a Ficha 345811, Rollo 60024 e Imagen 10.

LA PRETENSIÓN Y SU FUNDAMENTO FÁCTICO

La representación judicial de la parte demandante estuvo a cargo de los abogados defensores de oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO).

Las pretensiones de los actores consisten en lo siguiente:

- Se declare ilegal el cobro de la suma de VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON 56/100 (B/.20,380.56) y que a su vez se ordene la devolución de dicha suma, pagada de acuerdo a la cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa, más los intereses legales.
- Se condene a la sociedad demandada GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., por incumplir el contrato de compraventa, a la devolución de la suma de QUINCE MIL SETENTA Y CUATRO BALBOAS CON 65/100 (B/.15,074.65) pagada por la parte actora por el aumento de la superficie del apartamento.
- Se ordene a GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., la reparación de los daños y vicios de construcción que presenta el apartamento 3-B del Edificio P.H. Amador Hill, objeto del contrato o, en su defecto, se le condene a pagar la suma de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE BALBOAS CON 40/100 (B/.7,177.40) para sufragar los gastos de reparación del apartamento más NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE BALBOAS CON 50/100 (B/.997.50) en concepto de daños y perjuicios causados por los vicios de la construcción que presenta el apartamento, más los intereses legales que se generen y gastos de la acción.

Los hechos en los cuales fundamentan la demanda son los siguientes:

- El 7 de agosto de 2006, la sociedad LAVCOV HOLDING, S.A., suscribió un contrato de Promesa de Compraventa con la sociedad GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., con la finalidad de comprar el apartamento 3-B, del edificio P.H. Amador Hill.
- La cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa establecía que el Prominente Comprador se obligaba a pagar la suma equivalente al 1.5% del saldo del precio de venta, una vez notificado de que la unidad departamental contaba con el Permiso de Ocupación, hasta tanto el Banco desembolsará el préstamo hipotecario.
- Mediante carta de 27 de julio de 2007, el Banco General notifica a la empresa demandada la aprobación del préstamo del señor Julio A. Lavergne F., al mismo tiempo la entidad bancaria solicita la minuta de venta correspondiente y todos los documentos necesarios dentro de los 15 días siguientes para proceder con la confección de la misma.
- Por medio de la nota de 8 de marzo de 2010, el Banco General, notifica al señor Julio A. Lavergne que GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., no completó con la documentación solicitada mediante la carta descrita en el hecho anterior, hasta el 11 de junio de 2008, es decir, aproximadamente 11 meses desde la fecha en que fue solicitada.
- Producto del atraso en los trámites y documentación, el agente económico en base a la cláusula sexta del contrato, le cobró al señor Julio A. Lavergne F., la suma de VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON 56/100 (B/.20,380.56), suma que fue cancelada por el demandante, obro éste totalmente ilegal, dado que el agente económico negligentemente retrasó toda la documentación necesaria.
- La cláusula primera del contrato establecía claramente que el apartamento contaría con una superficie aproximada de 155mts². También se señalaba que los linderos y medidas constaban inscritos en el Registro Público.

- Mediante Escritura Pública 5537 de 17 de junio de 2008, de la Notaría Tercera, la parte actora formaliza contrato de Compraventa, con la empresa impugnada, para la adquisición de apartamento 3-B, correspondiente a la finca 79733, inscrita al Documento 1193943.
- Por medio de la Escritura Pública número 14,430 del 21 de agosto de 2007 de la Notaría Novena, inscrita al documento 1193943, se inscribe la unidad departamental 3-B con una superficie de 163mts2.
- Mediante Nota de 24 de julio de 2007, la empresa demandada notifica al señor Julio A. Lavergne, el cobro de la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON 00/100 (B/6,480.00), dado que la superficie había aumentado 9mts2 cuando, realmente, una vez medido el apartamento por parte del demandante se da como resultado el cobro injustificado de QUINCE MIL SETENTA Y CUATRO BALBOAS CON 65/100 (B/15,074.65).
- Una vez habitado el apartamento al señor Julio Lavergne, el mismo presenta los siguientes daños estructurales y vicios de la construcción:
 - La losa superior del balcón, así como los vanos de las ventanas, no tienen corta goteros.
 - Rajadura en el dintel de la puerta corrediza que va hacia el balcón.
 - Las tinajas de la lavandería al abrirse bordan agua hacia afuera.
 - El toma corriente de la lavandería no cuenta con tapa de seguridad.
 - El apartamento no tiene salida de calor para la secadora.
 - Azulejos bofos, mal instalados en la pared de la ducha del baño de la recámara principal y del cuarto de empleada.
 - La puerta deslizante del balcón no cierra con el seguro (lado izquierdo).
 - Rajaduras en el pasillo que va hacia las recámaras.
 - El balcón de la sala comedor presenta rajaduras, filtraciones y humedad.
 - El baño secundario tiene filtraciones.
 - La pared que va hacia el balcón del cuarto principal presenta rajaduras.
 - Deficiencias en el apartamento en la instalación de los sistemas eléctricos.
 - La llave de salida del gas para la estufa está mal instalada.
 - Las mangueras de suministro de agua son de un diámetro menor al que corresponde.
- Mediante carta de 17 de junio de 2008, la parte demandante solicitó a la empresa impugnada la reparación de los daños mencionados anteriormente por vicios en la construcción, sin embargo la solicitud no fue atendida por el agente económico.
- El señor Julio A. Lavergne contrató a la empresa In Situ Inspector para realizar un estudio de todo lo acontecido en su apartamento, la misma dictaminó que la superficie real era de 153.77 mts2, no como se señaló en la inscripción en el Registro Público de 163 mts2. El costo del mencionado estudio ascendió a la suma de (B/997.50).
- El 12 de noviembre de 2009, la parte demandante presentó ante la Autoridad Nacional de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, una queja administrativa en contra de GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., referente a todo lo señalado anteriormente, identificada con el número 584-09C.

LA POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

La representación judicial de la sociedad demandada GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., estuvo a cargo de la licenciada SANDRA PAGUES, quien en tiempo oportuno dió contestación al libelo de la demanda de la siguiente manera:

- El contrato de promesa de compraventa fue suscrito a título personal por el señor Julio Armando Lavergne Fonseca con la sociedad Grupo Pan-Americas, s.a., no como señala la demandante.
- La cláusula sexta del referido contrato indica que se le cobraría "el 1.5% mensual sobre el saldo insoluto del precio hasta tanto el promitente vendedor recibiese el saldo final del precio de la compraventa".
- La carta emitida por el Banco General de 27 de julio de 2007 es la conocida como Carta Promesa de Pago Irrevocable y lo medular de ella es la fecha de vencimiento de la misma, en este caso el 24 de enero de 2008.
- Dicha carta fue solicitada a Banco General para dar cumplimiento a la cláusula segunda, acápite c) del contrato de promesa de compraventa y fue aportada por el demandante en forma tardía (cinco meses después de lo pactado en el contrato).

- La nota fechada 8 de marzo de 2010 en ninguna parte comunica a Julio Lavergne o Lavcov Holding, S.A., que Grupo Pan-Américas, S.A., no completó la documentación para la escritura de compraventa, más bien la carta en mención que fue solicitada por los demandantes, indican las fechas en que el Banco recibió documentos para el trámite o bien los completó, independientemente de la fuente de donde provenían y todo atraso obedeció precisamente a los cambios solicitados y realizados por los demandantes.
- La suma de dinero indicada en el hecho quinto de la demanda no se corresponde con los valores emitidos en los mencionados recibos de dinero. El recibo de 5 de enero de 2008 corresponde a la cuota inicial de mantenimiento por \$750.00 más \$131.25 de gastos legales; el recibo de 12 de marzo de 2008 por \$1,435.16 para cancelar intereses del 15 al 30 de enero de 2008; el recibo del 17 de junio de 2008 por la suma de \$12,656.00 para cancelar los intereses hasta el 15 de junio de 2008.
- Las demoras y atrasos no son imputables a la demandada.
- Dejaron de cobrarse intereses a la parte actora, que pudieron ser cobrados de conformidad al contrato, sin embargo, cuando los demandantes abusaron del tiempo en que podían hacer entrega de la documentación que le exigía el Banco, fue que se cobraron intereses por la injustificable dilación de los trámites.
- El permiso de ocupación fue emitido en agosto de 2007, fecha a partir de la cual podían ser cobrados intereses por mora en el pago del saldo insoluto adeudado, lo cual no hizo la demandada.
- El único acuerdo suscrito con la sociedad demandante es el referente a la descripción del área de la unidad 3B del PH Amador Hill, el cual indica que es de 163 metros cuadrados.
- Por medio de la Escritura Pública número 14,430 del 21 de agosto de 2007 de la Notaria Novena, inscrita al documento 1193943, se inscribe la unidad departamental 3-B con una superficie de 163mts2.
- Ambas partes suscribieron un acuerdo suplementario al contrato de promesa de compraventa con fecha 4 de enero de 2008, mediante el cual aceptaron con amplitud los costos finales de la unidad departamental que adquirió Lavcov Holding, S.A.
- La inspección inicial que realizó personalmente el señor Lavergne en diciembre de 2007 indicaba reparaciones muy distintas a las indicadas en el libelo de demanda. Unas pudieron realizarse, otras no, debido a que los inquilinos del señor Lavergne no siempre se encontraban disponibles para que los obreros ingresaran al apartamento a realizar las reparaciones.
- En el acta de inspección se indicó que las reparaciones tendrían un año de garantía contados a partir de la fecha de la entrega del apartamento es decir del 1 de diciembre de 2007.
- Los supuestos daños enumerados no son considerados «daños estructurales» pues no ponen en peligro la estructura del edificio.
- La sociedad demandada Grupo Pan-Américas, S.A., cumplió a cabalidad y oportunamente con la entrega de toda la documentación legal necesaria para lograr confeccionar el protocolo y la Escritura Pública de compraventa y en ningún momento ha incumplido el contrato de promesa de compraventa.
- Grupo Pan-Américas, S.A., nunca se ha negado a reparar ninguno de los defectos que pudiera tener la unidad departamental 3B del PH Amador Hill.

SOLUCION DE LA CONTROVERSIA

Superado lo referente a la existencia y calidad de las partes, así como su representación y vigencia, extremos estos que quedaron acreditados al momento de interponer la demanda, lo que queda es incursionar en las labores de análisis y valoración de las pruebas relacionadas con los hechos relevantes.

Reposa en este expediente, en calidad de prueba, copia autenticada del Expediente No. 584-09C que contiene la queja presentada el 12 de noviembre de 2009 ante la ACODECO por parte de la actora. Incluido en ese paquete probatorio se encuentra el Contrato de Promesa de Compraventa del apartamento 3B en el PH Amador Hill, contrato éste suscrito entre GRUPO PAN AMERICAS, S.A., y JULIO LAVERGNE (no figura como contratante la sociedad LAVCOV HOLDING, S.A.

De ese convenio inicial que tiene por fecha el 7 de agosto de 2006, resulta de interés para este proceso el contenido de algunas de sus cláusulas, las cuales pasamos a transcribir para mayor claridad de análisis.

PRIMERA: Declara EL PROMINENTE VENDEDOR:

- *Que GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo a las Leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público a la Ficha 345811, Rolo 624, Imagen 0010, Sección de Micropelículas (Mercantil), representada en este acto por su director y apoderado Ing. CARLOS EDUARDO ANGUIZOLA, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número 8-208-1853, declara ser propietario de la finca 183215, inscrita al documento 17430, ubicado en el corregimiento de Ancón, Ciudad de Panamá.*

- Que sobre el terreno descrito en el punto anterior desarrolla un Edificio Residencial de 20 apartamentos de los cuales dos corresponden a un área de aproximadamente 335mts² cada uno, dos de 326mts² cada uno, ocho con un área de 169mts² cada uno y otros ocho con un área de 155mts² cada uno todos formando parte del edificio que ha de ser denominado AMADOR HILL.
- Que el edificio contará con un área social en la parte superior con (1) piscina, salón para fiestas, terraza, un vestíbulo principal, dos elevadores, caseta de seguridad, planta eléctrica para áreas comunes, dos niveles de estacionamientos y estacionamientos para visitantes
- Que EL PROMINENTE COMPRADOR tendrá todos los derechos que sobre las áreas comunes le garantizan tanto la Ley como el Reglamento de Copropiedad de EL EDIFICIO.
- Que EL APARTAMENTO en venta corresponde al identificado como el 3-B, con área aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (155.00mts²), ubicado en el nivel tercero que en lo sucesivo se llamará EL APARTAMENTO, el cual tendrá las características denominadas en LOS PLANOS, entre los cuales figuran: Sala-Comedor, balcón (mirador), una recámara principal con su baño y walk in closet, una segunda recámara y un segundo baño completo, cuarto de empleada con baño, cocina y área de lavandería.
- Que EL PROMINENTE COMPRADOR, al adquirir EL APARTAMENTO, tendrá derecho exclusivo, al uso de dos (2) espacios de estacionamientos, en el área de uso común destinada para tales propósitos según planos; ambos espacios de estacionamientos son bienes anejos de EL APARTAMENTO.
- Que GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., actuando en su condición de DUEÑA del proyecto, es LA ADMINISTRADORA, con suficiente poder para desarrollar, promocionar, negociar, vender, recibir pagos, y firmar cualquier documento relacionado con la buena marcha y venta de este proyecto de viviendas.

SEGUNDA: Declara EL PROMINENTE VENDEDOR que por este medio se obliga a vender libre de gravamen a EL PROMINENTE COMPRADOR o a cualquier familiar que éste designe, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción, y EL PROMINENTE COMPRADOR se obliga a comprar el Apartamento identificado como número 3-B del EDIFICIO AMADOR HILL por el convenido precio de DOSCIENIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS DOLARES (US\$217,500.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, suma ésta que será pagada por el PROMINENTE COMPRADOR a EL PROMINENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

a)...

b)...

c) El saldo insoluto del precio, el cual equivale a la suma de ciento setenta y cuatro mil dólares (US\$174,000.00) mediante la presentación de una carta de compromiso de pago irrevocable, emitida por un banco de reconocido prestigio de la localidad la cual establezca que el saldo será pagado por EL PROMINENTE COMPRADOR, contra la presentación del PERMISO DE OCUPACION DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL y la presentación de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público, o por medio de la cesión irrevocable a favor de EL PROMINENTE VENDEDOR la cual deberá darse a más tardar a los ciento ochenta (180) días de la firma de este contrato y el saldo remanente será pagadero mediante carta de promesa de pago que deberá presentarse a más tardar dentro de los diez días hábiles de la notificación del permiso de ocupación.

QUINTA: EL PROMINENTE COMPRADOR sólo podrá ocupar LA UNIDAD DEPARTAMENTAL una vez firmada la correspondiente Escritura que contiene el contrato de compraventa y si es el caso, el de préstamo con garantía hipotecaria y anticrética a favor del banco que le otorgue el préstamo al igual que la cesión irrevocable de su crédito a favor de EL PROMINENTE VENDEDOR y la carta de aceptación de LA UNIDAD DEPARTAMENTAL.

SEXTA: EL PROMINENTE COMPRADOR se obliga a pagar a EL PROMINENTE VENDEDOR a partir de la fecha en que se le notifique que la UNIDAD DEPARTAMENTAL cuenta con el Permiso de Ocupación respectivo, una suma equivalente al uno y medio por ciento (1.5%) mensual sobre el monto del saldo insoluto del precio hasta tanto EL PROMINENTE VENDEDOR reciba el saldo final del precio de la compraventa.

DÉCIMA: EL PROMINENTE VENDEDOR se compromete a entregar LA UNIDAD DEPARTAMENTAL, motivo de este contrato, tan pronto se le entregue el permiso de ocupación correspondiente y se le firma la Escritura de Compra Venta, salvo fuerza mayor o caso fortuito.

En el mes de enero de 2008 fue suscrito un Acuerdo Suplementario al contrato de compraventa; en este figura como promitente comprador LAVCOV HOLDING, S.A., y lleva la firma de Julio Lavergne. Esto se explica con documento que milita en el expediente cual es el contrato de cesión de derechos de 14 de diciembre de 2007 en el que figura como cedente JULIO LAVERGNE y como cesionario LAVCOV HOLDING, S.A., firmando también como aceptante GRUPO PAN AMERICAS, S.A. Nótese que la posibilidad de cesión fue contemplada en el contrato suscrito previamente entre el señor Lavergne y la sociedad demandada, donde se condicionaba dicha cesión a la notificación y aceptación de la empresa proveedora del inmueble en cuestión. El Acuerdo Suplementario a que hicimos referencia significó algunos cambios en cuanto a la superficie del apartamento y su precio. Veamos un punto de la cláusula primera de este Acuerdo.

- Que el apartamento en venta corresponde al identificado como el 3-B con área aproximada de ciento sesenta y tres metros cuadrados (163.00 m²), ubicado en ...

Y la cláusula segunda de dicho acuerdo se lee:

SEGUNDA: Declara EL PROMINENTE VENDEDOR que por este medio se obliga a vender libre de gravamen, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción, y el PROMINENTE COMPRADOR se obliga a comprar el apartamento identificado como número 3-B del EDIFICIO AMADOR HILL por el convenido precio de Doscientos treinta y cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco DOLARES con 00/100 (US\$234,855.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, suma ésta que será pagada por el PROMINENTE COMPRADOR a EL PROMINENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

a)...

b)...

c)...

d) El saldo insoluto del precio, el cual equivale a la suma de ciento ochenta y siete mil ochocientos ochenta y cuatro dólares (US\$187,884.00) mediante la presentación de una carta de compromiso de pago irrevocable, emitida por un banco de reconocido prestigio de la localidad la cual establezca que el saldo será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR, contra la presentación del PERMISO DE OCUPACION DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL y la presentación de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público, o por medio de la cesión irrevocable a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR. Dicha carta deberá ser presentada antes de marzo de 2007.

En lo tocante a la primera pretensión de la parte actora, esto es, que se declare ilegal el cobro de la suma de VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON 56/100 (B/.20,380.56) y que a su vez se ordene la devolución de dicha suma, pagada de acuerdo a la cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa, más los intereses legales, son relevantes los contenidos contractuales recién transcritos. También lo son una serie de correos electrónicos y notas cruzadas sobre los trámites bancarios y de inscripción. De ese caudal probatorio no puede concluirse en forma absoluta negligencia o alguna forma de culpa en la actuación de la sociedad demandada. Ello es así por cuanto se desprende de dicha documental toda una serie de situaciones e incluso inconvenientes que se fueron presentando en la tramitación que tienen causa, principalmente, en dos hechos: la inclusión de un tercero, Yolanda Lavergne, en el mes de marzo de 2008 a fin de que actuase en nombre del demandante en el papeleo de rigor y la celebración del contrato de cesión celebrado entre Julio Lavergne y LAVCOV HOLDING, S.A., en fecha 14 de diciembre de 2007. Consta en autos que la contratación inicial fue modificada con el documento de cesión lo cual, implica, indudablemente, cambios en los contenidos escriturales o cambio de la minuta. Otro aspecto que marcó en la dilación fue la actuación por medio de poder (el demandante tiene su primera residencia en otro país) y hubo de otorgar poder para el adelantamiento de los trámites. Ese poder que fue otorgado por el actor a favor de la señora Lavergne fue objetado por la institución bancaria (Banco General), lo que trajo dilación en el trámite. Estas cuestiones fueron explicadas por las personas que reconocieron los documentos que obran en los autos en tal sentido (cfr. reconocimientos de documentos de Bertha Libia Acosta de García, Evelyn Van Heorde, Felix Alberto Young Carballo, Herculía Rivera B., Indira Zeballos y Carlos E. Anguizola (este último se refiere incluso a la necesidad de unos exámenes médicos del señor Lavergne).

Especificando, Carlos Anguizola, según consta en acta de audiencia señaló:

RESPUESTA: CORRECTO, SI ESE LO MANDE YO, SE REFIERE A UN PODER QUE DON JULIO, EL DOCTOR LAVERGNE MANDO A SU HERMANA YOLANDA PARA LOS TRAMITES CON EL BANCO GENERAL, PERO EL BANCO NO LO QUISO ACEPTAR Y HABIA QUE HACER CAMBIO EN LA MINUTA DE COMPRAVENTA, ETC.

Por su parte, HERCILIA ESTHER RIVERA BEDOYA explicó en el reconocimiento de documentos:

RESPUESTA: CORRECTO, ES UNA NOTIFICACION DONDE YO LE HACIA SABER AL SEÑOR JULIO QUE ME HABIA COMUNICADO VIA TELEFONICA CON EL YA QUE HABIA RECIBIDO UN PODER PERO EL MISMO NO CONSTABA CON LA INFORMACION NECESARIA PARA USARLO EN EL TRAMITE HIPOTECARIO QUE EL ESTABA LLEVANDO A CABO Y LE NOTIFICABA LOS CAMBIOS QUE REQUERIA Y LOS DOCUMENTOS QUE NECESITABA PARA CONTINUAR AVANZANDO CON EL TRAMITE. AQUI TAMBIEN YO LE DECIA QUE LA MINUTA DE VENTA DEL VENDEDOR TENIA QUE SER CAMBIABA PORQUE LA QUE YO TENIA NO CONSTABA EL PODER EN LA MINUTA.

RESPUESTA: SI, PERO ESTE ES EL QUE EL ME ESCRIBE A MI, INDICANDOME QUE COMO EL NO VIVE EN PANAMA EL HABIA SOLICITADO A LA SEÑORA YOLANDA QUE ES SU HERMANA PARA QUE LO REPRESENTARA EN LA COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD Y ME SOLICITABA QUE HICIERAMOS LOS CAMBIOS PARA PODER PROCEDER.

RESPUESTA: ME ESCRIBE LA PROMOTORA A MI Y ME PREGUNTAN QUE COMO IBAMOS A PROCEDER QUE SI ELLOS TENIAN QUE CAMBIAR LA MINUTA SIEMPRE, BUENO AQUI NO CONSTA LO QUE PASA ES QUE ME COMUNIQUE CON LA PROMOTORA

VIA TELEFONICA PARA DECIRLES LO QUE ESTABA PASANDO POR ESO ES QUE AQUI ME PIDE QUE CONFIRME, PORQUE NO TENIAMOS RESPUESTA DE LO QUE IBAMOS A HACER.

RESPUESTA: EL ONCE DE MARZO LE RESPONDO YO A LA PROMOTORA QUE EL CLIENTE EN EFECTO VA A UTILIZAR EL PODER, QUE YO ME HABIA COMUNICADO CON LOS ABOGADOS PARA QUE REVISARAN EL PODER PERO QUE EN EFECTO IBAMOS A TENER QUE CAMBIAR LA MINUTA DE VENTA. EL 11 DE MARZO ME RESPONDE LA PROMOTORA Y ME DICE QUE APRECIAN QUE LE CONFIRME PORQUE LA CHICA QUE SE ESTABA ENCARGANDO DE ESO SE IBA DE VACACIONES Y NECESITABA DEJAR ESO LISTO, ESE MISMO DIA HABIA HABLADO CON LOS ABOGADOS DEL CLIENTE Y ELLOS INSISTIAN QUE EL PODER ESTABA CORRECTO Y YO IBA A LLEVAR ESE PODER NUEVAMENTE A REVISION DE NUESTROS ABOGADOS.

RESPUESTA: EL 17 DE MARZO LE CONFIRMO A LA PROMOTORA QUE DEBEN CAMBIAR LA MINUTA YA QUE EL SEÑOR LAVERGNE ESTA INCLUYENDO A LA SEÑORA YOLANDA COMO APODERADA.

En cuanto a documento presentado a INDIRA IVETH ZEBALLOS DE RODRIGUEZ explicó lo siguiente:

RESPUESTA: BUENO YO RECUERDO EN EL CASO DEL SEÑOR LAVERGNE QUE INICIALMENTE LA COMPRA SE HACE A NOMBRE PROPIO, LUEGO CUANDO YA ESTA EL APARTAMENTO LISTO PARA ENTREGAR EL SEÑOR CAMBIA, SOLICITA CAMBIAR EL CONTRATO A NOMBRE DE UNA SOCIEDAD, SE REALIZARON, SE FIRMARON EL CONTRATO Y EL ACUERDO SUPLEMENTARIO, EL CONTRATO DE CESION, YA QUE ESTO ERA LO QUE SE REQUERIA PARA HACER EL CAMBIO Y QUE FUESE ACEPTADO POR EL BANCO Y RECUERDO ESTO PORQUE A LA LICENCIADA PAGES SE LE PAGARON DOS MINUTAS DE COMPRAVENTA POR EL SERVICIO PRESTADO Y ELLA REALIZO LOS CAMBIOS QUE SE LE SEÑALARON.

RESPUESTA: BUENO DEFINITIVAMENTE LA DEMORA EN EL TRAMITE DEL SEÑOR LAVERGNE PRIMERO POR EL CAMBIO A LA SOCIEDAD, LUEGO POR LA FIRMA PORQUE ENTIENDO QUE LA HERMANA DEL SEÑOR LAVERGNE QUE FUE LA PERSONA QUE EL SEÑOR LAVERGNE SE FUE DE VIAJE Y DIO EL PODER A SU HERMANA, PERO EL BANCO CONSIDERO QUE ESTABA MAL CONFECCIONADO EL DOCUMENTO Y BUENO ESTA FUE LA DEMORA. PERO COMO PANAMA PROYECTS ESTUVIMOS SIEMPRE AL DIA EN TODOS LOS DOCUMENTOS PARA HACERLOS LLEGAR TANTO A LA LICENCIADA PAGES COMO A LOS BANCOS.

Lo aseverado por ACODECO en nota enviada al señor Anguizola (Representante Legal de Grupo Pan Americas, S.A.) en fecha 2 de julio de 2008 que reposa en el expediente, referente al criterio ya externado por el Tercer Tribunal Superior de Justicia en cuanto a los intereses aplicables, se ajusta a la realidad. Dicho Tribunal, en efecto ha señalado:

"es el criterio de esta Sala Colegiada, que no está ante un cargo, tras el cual se esconde el interés de la empresa demandada de alterar unilateralmente el precio de venta originalmente convenido o de cobrar un cánón de arrendamiento -como lo estima la opositora del recurso - y que, en ese sentido se traduzca en abusiva al tenor de lo entonces normado en los ordinales 1 y 5 del artículo 62 de la Ley 29 de 1996, sino ante una auténtica cláusula penal debidamente fundamentada en una razón objetivacom lo es la no satisfacción del precio de venta convenido".

Así las cosas esta primera pretensión de la parte demandante ha de ser desestimada.

Sigue el examen de lo referente a la segunda pretensión cual es que se condene a la sociedad demandada GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., por incumplir el contrato de compraventa, a la devolución de la suma de QUINCE MIL SETENTA Y CUATRO BALBOAS CON 65/100 (B/.15,074.65) pagada por la parte actora por el aumento de la superficie del apartamento.

Se discute, ya no el incremento en el precio por razón de un aumento en el metraje o superficie del inmueble (cuestión sobre la cual hubo conformidad y se dejó constancia escrita), sino que dicho incremento se aplicó sin que exista tal aumento en el metraje. Y entonces el tema es atendible y ha de corroborarse si, efectivamente, la superficie declarada se ajusta a la realidad. A tal fin se auxilió este despacho de profesionales expertos en la materia quienes en asocio con el Tribunal se trasladaron para su inspección al apartamento 3-B del edificio P.H. Amador Hill. Ello por cuanto el documento denominado «Descripción Técnica» preparado por el Arquitecto Luis Bustos no resulta suficiente para arribar a una conclusión, a pesar de que concurrió a esta sede tribunalicia y reconoció la autoría de dicho documento sobre el edificio Amador Hill.

Las medidas del apartamento objeto del proceso, según los informes de los peritos, son las siguientes:

DEMANDANTE	DEMANDADA	TRIBUNAL
147.75 MTS2	161.72 MTS2	163.48 MTS2

Es obvio que las cifras ofrecidas por los peritos designados por la parte demandada y por el Tribunal son similares y aceptables desde el punto de vista del margen de error que puede darse (temática que explicó uno de los peritos al ser preguntado al respecto en audiencia de ratificación de dictámenes). A primera vista resulta sorprendente la cifra que presenta la perito designada por la parte demandante; sin embargo, el distanciamiento (si bien existe) no es tan amplio

como el que pudiera concluirse de las cifras presentadas. Y es que, esta perito, a diferencia de los otros especialistas, no incluyó en la medición ni las paredes exteriores ni los aleros, puntos que sí incluyeron en sus dictámenes los otros dos peritos para quienes deben ser tomados en consideración dado que se trata de áreas que, «a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad departamental», a la luz de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 13 de 1993, reformada en el año 2010. Vistas así las cosas, en lo que toca a esta segunda pretensión tampoco es de recibo por cuanto la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal, estipula lo que se debe incluir para el cálculo de las unidades inmobiliarias, y dicta la norma lo siguiente:

Artículo 96. Para el cálculo de las áreas de las unidades inmobiliarias, se incluirá el área que ocupen las columnas dentro de la respectiva unidad inmobiliaria, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que, a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad inmobiliaria.

La tercera pretensión de la parte demandante es que se ordene a GRUPO PAN-AMERICAS, S.A., la reparación de los daños y vicios de construcción que presenta el apartamento 3-B del Edificio P.H. Amador Hill, objeto del contrato o, en su defecto, se le condene a pagar la suma de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE BALBOAS CON 40/100 (B/.7.177.40) para sufragar los gastos de reparación del apartamento más NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE BALBOAS CON 50/100 (B/.997.50) en concepto de daños y perjuicios causados por los vicios de la construcción que presenta el apartamento.

Hay pruebas, obtenidas en distintos momentos (al momento de entrega del apartamento y las producidas en la etapa probatoria de este proceso judicial) que dan cuenta de una serie de defectos y daños en el apartamento objeto del contrato. Los listó el demandante en su escrito de demanda como sigue:

- La losa superior del balcón, así como los vanos de las ventanas, no tienen corta goteros.
- Rajadura en el dintel de la puerta corrediza que va hacia el balcón.
- Las tinas de la lavandería al abrirse bordan agua hacia afuera.
- El toma corriente de la lavandería no cuenta con tapa de seguridad.
- El apartamento no tiene salida de calor para la secadora.
- Azulejos bofos, mal instalados en la pared de la ducha del baño de la recámara principal y del cuarto de empleada.
- La puerta deslizante del balcón no cierra con el seguro (lado izquierdo).
- Rajaduras en el pasillo que va hacia las recámaras.
- El balcón de la sala comedor presenta rajaduras, filtraciones y humedad.
- El baño secundario tiene filtraciones.
- La pared que va hacia el balcón del cuarto principal presenta rajaduras.
- Deficiencias en el apartamento en la instalación de los sistemas eléctricos.
- La llave de salida del gas para la estufa está mal instalada.
- Las mangueras de suministro de agua son de un diámetro menor al que corresponde.

Este listado viene sustentado en lo observado por el consumidor pero también del resultado del informe de inspección realizado por IN SITU INSPECTORS, empresa que contrato el señor Lavergne. La inclusión en el peritaje ordenado por este despacho, de un dictamen acerca de los daños que presenta el apartamento, salva el hecho cierto de que dicho documento «Informe de Inspección» no es más que una pericial documentada que no ha sido sometida al contradictorio de la demandada por lo que asiste razón a su objeción en cuanto al mérito o valor de dicho documento. No obstante lo anterior, como se dijo, el peritaje ordenado también recayó sobre los siguientes puntos:

1. SI LOS DAÑOS QUE PRESENTA O HA PRESENTADO EL APARTAMENTO SON IMPUTABLES A LA DEMANDADA. -
2. SI LOS MISMOS PUEDEN SER REPARADOS Y CUANTO COSTARIAN DICHAS REPARACIONES.

El Mgr. Ricardo Carrillo, perito designado por el Tribunal, explica en su informe que el edificio PH Amador Hill no tiene daños visibles, sin embargo, según el plano del edificio si se presentan errores de construcción y omisión imputables al agente económico y son los que citamos a continuación:

- La puerta del cuarto de empleada, según el plano debería de abrir hacia afuera, actualmente abre hacia adentro restándole área útil a la habitación.

- El mueble denotado como M/6, según plano, debieron construirse dos (2), a saber, en la sala y otro en el comedor, no existe ninguno actualmente.
- Los sobres de cocina, que según el plano debieron construirse a una altura de 0.90 metros, actualmente, están a 0.84 metros. Igualmente los diseños de estos sobres son distintos físicamente a lo que señala el plano.
- Los muebles de cocina (arriba del fregador) según el plano falta un mueble de doble acción de 0.80 mts por 0.80 mts.
- Según el plano, entre la cocina y el comedor debieron construirse e instalarse un sobre más ancho, al igual que un mueble de 0.60mts por 0.70 mts y uno doble de 0.60 mts por 0.40 mts.
- La puerta No. P/14 en la Lavandería según el plano es de madera con dimensiones de 2.20 mts por 0.70 mts no aparece en la realidad.
- Los azulejos en la cocina, cerámica de 0.60 mts² por 0.33 mts, según el plano hasta arriba del cielo raso, falta un área de 6.27 mts².
- El sobre de cocina, según plano debe tener un ancho de 1.90 mts en la realidad tiene 1.25 mts.
- En la recámara número 2 según el plano, el armario debe tener un ancho de de 1.70 mts, se encontró con un ancho de 1.40mts.

Concluye este perito que el total de las reparaciones anteriormente descritas tienen un costo aproximado de SIETE MIL QUINCE BALBOAS CON 00/100. (B/. 7,015.00).

Por otro lado, el perito de la parte demandada, Arquitecto Jorge Luis Pitalua G., se limitó a señalar:

- En uno de los closet, específicamente en el de la recámara 2, se nota en los laterales dos áreas rellenas a maneras de calzas para ajustar el mueble modular al espacio existente. Esto se debe a la producción en serie de los muebles debido al closet típico a instalar en todo el edificio.
- Con relación al mueble aéreo de la cocina, el demandante no especifica donde debería ir el mismo de acuerdo a su interpretación. No obstante en los planos suministrados aparece detalle mínimo de dicho mueble.

Apunta el perito que el costo de las deficiencias apreciadas es de B/. 300.00 y B/.250.00, respectivamente.

Por último exponemos las consideraciones del perito designado por la parte demandante:

- Falta mueble aéreo divisorio entre la cocina y el comedor.
- Falta mueble sobre el área de la estufa y extractor de la grasa.
- El mostrador entre la cocina y el comedor no tienen los tamaños que indica el plano.
- Ninguno de los mostradores de la cocina tienen el tamaño indicado en los planos.
- Faltan azulejos en la pared de la cocina. Deberían cubrir todas las paredes hasta el techo, según los planos debería ser a la altura de 2.40 mts y en todas las paredes de la cocina.
- Falta el oificio y el tubo de salida al exterior del edificio para el calor generado por la secadora.
- Hay una salida que no se cubrió sobre el área de la estufa.
- La tina de la lavandería está sin acabado y las llaves salpican el agua hacia afuera por la ubicación en donde se colocaron.
- El techo de gypsum board del baño secundario tiene un hongo constante, se deben revisar las tuberías del piso superior ya que podría tener un liqueo que hace que exista humedad constante.
- La puerta del cuarto de empleada abre hacia adentro, reduciendo el tamaño del cuarto.
- La cerradura de la puerta del balcón de la sala comedor esta mal instalada, impide abrir la puerta y cerrarla con facilidad.
- La puerta de la entrada principal según los planos era de madera y marco de metal, fue colocada una puerta de seguridad.
- Los closets del dormitorio secundario y del pasillo entre cuartos están incompletos y los acabados de los mismos no son los que aparecen en los planos.
- La llave de gas no esta colocada de forma adecuada, en caso de alguna emergencia es difícil cerrarla donde se encuentra.

A su juicio, el valor de todas las reparaciones asciende a CATORCE MIL TREINTA Y DOS CON 10/100. (B/.14,032.10) y adjunta cotización de Kitchens and Cabinets por la suma de B/.4,353.85, que corresponde a mobiliario de la cocina.

Luego de la inspección llevada a cabo por este despacho y el resultado de las pericias practicadas, considera esta juzgadora que el dictamen del perito designado por la demandada, en este aspecto, es incompleto. Ciertamente que lo evidenciado en el apartamento objeto de este proceso no puede calificarse como daños en las estructuras del edificio, sin embargo las omisiones y defectos están presentes en el mobiliario, su instalación y detalles que deben cuidarse antes de proceder a la entrega de un bien por parte de su proveedor y que fueron informados por el demandante (cfr. correos, actas de entrega y notas) desde el inicio; es obvio que, a la fecha de presentación de la demanda y de la inspección, y pese a manifestaciones escritas que figuran como prueba en este expediente, con las cuales la sociedad demandada informa la realización de las reparaciones debidas, esto no ha sido cumplido a cabalidad y por ello será condenada al pago de la suma reclamada en ese renglón por el consumidor, esto es, al pago de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE BALBOAS CON 40/100 (B/.7,177.40) para sufragar las reparaciones y omisiones que el inmueble requiere.

Y es que la relación de consumo que vincula a las partes se completó cuando se consignó el consentimiento de los contratantes en instrumento público inscrito en el Registro Público de Panamá. Ello implica el cumplimiento de una y otra parte en los términos pactados. 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. El cumplimiento defectuoso en cuanto a las características del bien vendido no fue remediado en el momento en que se fueron advirtiendo. Dadas las circunstancias que presenta el caso (el demandante tiene como primera residencia otro país), parece más conveniente el pago del dinero para que, por su cuenta, haga las reparaciones. Se trata de una reparación o indemnización por equivalente dinerario y no al cumplimiento *in natura* o a la reparación natural con ejecución forzada de la prestación debida por el deudor, como opción también contemplada en las pretensiones de la demanda.

Es una forma de reparación que parece la más idónea para este caso, elección que es perfectamente válida, reconocida y aceptada en el derecho de las obligaciones. Explica el maestro Eduardo A. Zannoni en la página 305 de la tercera edición actualizada y ampliada de su obra *El daño en la responsabilidad civil*, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, año 2005, que "... los términos en que el damnificado plantee su reclamación de daños serán los que marcarán "cuál es la reparación que corresponde".

En suma, encuentra esta sede de administración de justicia, que los defectos que presenta el apartamento adquirido por el demandante son anomalías reparables y de la estricta responsabilidad (objetiva) de la demandada quien deberá hacerles frente conforme a su obligación legal y contractual de garantía como proveedora de una construcción residencial nueva. El nexo causal entre el hecho dañoso y los daños infligidos no ha sido fracturado de ninguna manera por alguna conducta reprochable que pueda ser atribuida al consumidor o por una concurrencia de culpas de igual entidad, por lo que será dictada una decisión propicia a los intereses económicos del consumidor en lo que toca a esta pretensión en garantía y reconocimiento de su derecho fundamental a ser protegidos en sus intereses económicos, obtener bienes de calidad y recibir un trato equitativo y digno en su relación de consumo, directrices de rango constitucional (artículo 49 de la Constitución Nacional) que recogía y recoge nuestro Estatuto de Protección al Consumidor (ahora en sus cánones 34 y 35, numeral 4). El uso normal de una vivienda nueva que se adquiere por un consumidor no debe implicar la necesidad de que éste deba incurrir en los gastos y molestias que significa realizar reparaciones o llenar omisiones -con los consecuentes gastos-.

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, en este caso recalcada por la protección especial a esa clase o calidad de personas que son los consumidores. Por último sólo resta señalar que no han sido probados los daños y perjuicios alegados por lo que los mismos no serán reconocidos.

Toda vez que la parte demandante se encuentra representada en proceso por abogados de la Defensoría de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) la parte demandada será exonerada del pago de costas, debiendo hacerle frente, eso sí, a los gastos que acarreó el desarrollo de este proceso, los cuales serán liquidados por secretaría.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, quien suscribe, **JUEZ OCTAVA DE CIRCUITO, RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: NO ACCEDER a la pretensión de la parte actora **JULIO ARMANDO LAVERGNE y LAVCOV HOLDING, S.A.** consistente en que se declare ilegal el cobro de la suma de **VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON 56/100 (B/.20,380.56)** en concepto de intereses por parte de la demandada **GRUPO PAN-AMERICAS, S.A.**

SEGUNDO: NO ACCEDER a la pretensión de la parte actora **JULIO ARMANDO LAVERGNE y LAVCOV HOLDING, S.A.** consistente en que se ordene a **GRUPO PAN-AMERICAS, S.A.**, la devolución de la suma de **QUINCE MIL SETENTA Y CUATRO BALBOAS CON 65/100 (B/15,074.65)** relacionada con la superficie del apartamento 3-B del Edificio P.H. Amador Hill.

TERCERO: NO ACCEDER a la pretensión de la parte actora **JULIO ARMANDO LAVERGNE y LAVCOV HOLDING, S.A.** consistente en que **GRUPO PAN-AMERICAS, S.A.**, sea condenada a pagar en concepto de daños y perjuicios la suma de **NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE BALBOAS CON 50/100 (B/997.50)**.

CUARTO: ACCEDER a la pretensión de la parte actora **JULIO ARMANDO LAVERGNE y LAVCOV HOLDING, S.A.**, consistente en la condena de la sociedad **GRUPO PAN-AMERICAS, S.A.**, al pago de **SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE BALBOAS CON 40/100 (B/7,177.40)** para sufragar los gastos de reparación del apartamento 3-B del Edificio P.H. Amador Hill.

QUINTO: ORDENAR que por Secretaría se liquiden los gastos que debe pagar la sociedad demandada y **ARCHIVAR** el expediente una vez ejecutoriada esta sentencia, con anotación de su salida en el libro correspondiente

Fundamento de Derecho: artículos 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley No. 29 de 1 de febrero de 1996, adicionada y modificada por el Decreto Ley No. 9 de 20 de febrero de 2006, artículos 976, 993, 1132 y 1221 del Código Civil, artículos 780, 781, 792, 832, 833, 835, 990 y 991 del Código Judicial.

Notifíquese.



MARIA TERESA GARCIA SANTIAGO
JUEZ (A)
2011-09-23 16:10:15

iiinf110923o7fev