

JUZGADO OCTAVO DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA. Veintitrés (23) de febrero de dos mil doce (2012)

SENTENCIA N° 18

VISTOS:

Procede este Tribunal a dictar la sentencia que pondrá fin en primera instancia al Proceso de Protección al Consumidor promovido por LIZKA MAITTE SILVERA GONZALEZ, con cédula de identidad personal N°8-755-79, en contra de LANDSCAPE VISION CORPORATION (LANDVICORP), sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha 523348, Documento 939227 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.

PRETENSIÓN Y FUNDAMENTO FÁCTICO

Fue génesis del presente proceso la demanda presentada por el Licenciado RAMSÉS ALVAREZ GÓMEZ, abogado de oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), a través de la cual se pretende que este despacho jurisdiccional emita las siguientes declaraciones:

- Que se ordene al agente económico demandado, el cumplimiento íntegro de las cláusulas CUARTA y QUINTA del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre las partes, cuyo objeto fue la venta del apartamento identificado con el número 10-A de la Torre I del proyecto P.H. Parque Lindo II, al precio de SESENTA MIL BALBOAS (B/.60,000.00) pactado originalmente.
- Que se declare ilegal y sin sustento jurídico las intenciones del agente económico demandado de aumentar el precio de venta del apartamento prometido a vender.
- Que se declare que el agente económico demandado ha violado la cláusula DÉCIMA del Contrato de Promesa de Compraventa, toda vez que el plazo para la entrega del apartamento ha expirado con exceso y no ha sido entregado conforme a lo pactado en el citado contrato.
- Que se ordene a la demandada hacer entrega inmediata del apartamento objeto del contrato, de conformidad con los términos convenidos en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes.

Se sostiene a lo largo de la demanda, como fundamento fáctico de la misma, que las partes suscribieron Contrato de Promesa de Compraventa cuyo objeto mediato fue la compraventa de un apartamento identificado con el número 10-A de la Torre I, ubicado en el nivel 1300 del proyecto P.H. Parque Lindo II con una superficie de 75 mts², cuyo precio de venta acordado fue la suma de SESENTA MIL BALBOAS (B/.60,000.00), de los cuales la demandante ha cumplido con el plazo de los abonos descritos en la cláusula QUINTA del referido contrato en las condiciones y fechas acordadas.

Se asevera igualmente que con posterioridad a la firma de dicho contrato la demandada envió a los consumidores compradores del proyecto P.H. Parque Lindo II, la nota de fecha 29 de junio de 2010 con la cual se les informaba acerca de un incremento de un 5% en el precio del inmueble prometido en venta, conforme la cláusula séptima del contrato, sustentada en el aumento del salario mínimo y el incremento del impuesto sobre la renta.

Se sigue indicando que el 24 de agosto de 2010 la demandante presentó queja ante la AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ACODECO), dada su inconformidad con el aumento del precio de venta del apartamento y las razones dadas por la demandada, por lo que solicitó que se cumpliera el contrato en los términos suscritos, sin embargo en audiencia celebrada en esa autoridad administrativa el día 1 de septiembre de 2010, no se llegó a un acuerdo y ambas partes se mantuvieron en sus respectivas posiciones.

POSTURA DE LA PARTE DEMANDADA

Como quedó señalado en acto de audiencia preliminar llevado a cabo el día 5 de enero de 2012, la demanda no fue contestada, sin embargo hizo acto de presencia a esa audiencia la Licenciada Yariela Aguilar, a quien se otorgó poder por parte del agente económico demandado.

Con el fin de simplificar la tramitación, uno de los objetivos de la audiencia preliminar, se escuchó a las partes quienes se refirieron a la materia objeto de este proceso. Así fueron aceptados por la demandada los siguientes hechos:

- La celebración del contrato sobre el apartamento señalado en el hecho primero de la demanda.
- El costo pactado, de sesenta mil dolares y el contenido del hecho segundo de la demanda.
- Al momento de presentación de la demanda el inmueble no había sido entregado.
- La pretensión de la demandada de cobrar a la demandante un 5% adicional al precio de sesenta mil dolares pactados, por cuanto a su juicio se justifica debido al aumento en los salarios mínimos y costos de materiales.
- La validez y autenticidad del contrato de promesa de compraventa que figura en el expediente.

Adicionalmente la abogada expuso que en el proyecto está en trámite de escrituras, que en el mes de enero se entregarán los apartamentos vendidos porque ya se mandó la documentación al Banco.

MATERIAL PROBATORIO

Con la demanda fue presentada la Certificación del Registro Público que da cuenta de la existencia y representación de la sociedad demandada, documento necesario de adjuntar cuando se trata de persona jurídica. Adicionalmente fue incorporada copia auténtica del expediente administrativo adelantado ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) que contiene: a) el formulario de queja, b) el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, c) la nota de 29 de junio de 2010 dirigida por GRUPO PRO (LANDVICORP) a los «compradores del Proyecto P.H PARQUE LINDO II, y d) informe explicativo desglosado de los incrementos en los precios de los materiales desde el inicio de la construcción hasta el fin de ella, como consta en acta de audiencia de conciliación celebrada.

En el acto de audiencia celebrado el 8 de febrero de 2012 la parte actora (única en asistir al acto) introdujo material probatorio adicional, cual es el siguiente:

1. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE EL APARTAMENTO IDENTIFICADO CON EL NUMERO 10A DE LA TORRE 1 DEL PH EDIFICIO PARQUE LINDO II SUSCRITO ENTRE LADSCAPE VISION CORPORATION (LANVICORP) Y LIZKA MAYTEE SILVÉRA GONZALEZ.
2. CARTA DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2010 MEDIANTE LA CUAL SE COMUNICA ACERCA DEL AUMENTO DE 5% SOBRE EL PRECIO DEL APARTAMENTO.

ANÁLISIS DEL TRIBUNAL Y DECISIÓN

Será examinado entonces el contenido contractual, y a partir de él, será resuelta esta controversia, tomando en consideración que los contratos cumplen una función reglamentadora que está reconocida en el artículo 976 con las limitaciones del artículo 1106, ambos del Código Civil, cuando se señala que las obligaciones que nacen de ellos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos, siempre que no sean contrarios a la ley (*normas legales de contenido imperativo*), a la moral (*conjunto de convicciones generalmente aceptadas en una comunidad en un determinado momento histórico*) y al orden público (*principios jurídicos obligatorios para la conservación del orden social en un lugar y momento histórico determinados y que informan sus instituciones jurídicas*). Sobre la interpretación de los contratos habrá de estarse también al tenor de ese cuerpo legal: “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de las cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquella. De otra parte, se tendrá muy presente lo que dispone el artículo 1107 del Código Civil: la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En cuanto a la primera pretensión: “Que se ordene a la demandada al cumplimiento íntegro de las cláusulas cuarta y quinta del contrato”.

De lo dicho ut supra no cabe duda que lo contenido en las cláusulas mencionadas habrá de cumplirse (téngase presente que no fueron tildadas de abusivas).

En la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes se recoge ese compromiso de vender, por el proveedor, y comprar, por la consumidora, el apartamento objeto de este proceso por la suma de B/.60,000.00. En la cláusula quinta se establece el precio de venta y la forma en que el mismo habrá de ser pagado. Como contenido contractual, las partes quedan sujetas a su cumplimiento.

En la forma en que fue planteada la pretensión pareciera que lo hasta aquí dicho bastaría para dar por tratada (y resuelta) la primera pretensión; pero no es así. Pese a que el escrito de demanda no hace referencia a la existencia de una cláusula séptima del contrato, aplicable para la solución de la controversia, no por

ello puede desconocerse lo pactado y contemplado en ella puesto que las cláusulas contractuales no pueden interpretarse de forma aislada sino en su conjunto, pues es éste el que deja saber la voluntad de las partes de forma completa, según las circunstancias que se presenten y que ellas hayan previsto.

Esa cláusula séptima, en lo que interesa al tema de discusión, reza así:

“Queda claramente convenido, que cualquier aumento en el costo de la construcción, incluyendo aquellos resultantes de aumentos en el costo de los salarios mínimos, prestaciones laborales fijadas en convenciones colectivas, o con motivo de cambios en las leyes, demás prestaciones sociales, o en el precio de los materiales de construcción que se incorporen a la obra, o de la creación, por parte del Gobierno, de nuevos impuestos o cargas fiscales o de otra índole o el aumento de las existentes, que incidan directa o indirectamente en la construcción de EL EDIFICIO, dará automáticamente derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR, y sin reservas u objeciones por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, para aumentar en igual proporción, el precio de venta de EL APARTAMENTO, hasta un 5%.

En caso de que se dé el aumento del precio de venta por las razones contempladas en esta cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a pagar dicha diferencia a partir de la notificación por escrito del incremento que haga EL PROMITENTE VENDEDOR y deberá cancelar su totalidad luego de los diez (10) días de contar con el permiso de ocupación.

En caso de que ocurriesen los aumentos aquí establecidos, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a notificar por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR del aumento respectivo en el precio de venta de EL APARTAMENTO.”

Entiende esta juzgadora que con esta primera pretensión de la demandante se pretende que se desconozca, se inaplique o se deje a un lado el contenido de la cláusula séptima del contrato suscrito entre las partes; cuestión a la cual, *a priori*, no se puede acceder. Habrán de examinarse los hechos probados tomando en cuenta que el incremento de los materiales de construcción en la época relevante del caso debe estar acreditado. Ello es así por cuanto el artículo 79 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007 contempla la posibilidad de que en materia de construcciones nuevas, se produzcan ajustes en los precios (reglamentado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo N°46 de 23 de junio de 2009). Debe examinarse entonces si lo acontecido en el caso concreto se ajusta a los contenidos normativos.

Artículo 79. Construcciones nuevas. El proveedor de construcciones residenciales nuevas, de lotes servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes muebles en general, deberá establecer, de manera clara y por escrito, los términos y las condiciones de la garantía de la obra. En caso de que existan diferentes coberturas en la garantía estas deberán estar debidamente detalladas.

La publicidad de las construcciones residenciales nuevas formará parte integral del contrato de compraventa suscrito entre el proveedor y el consumidor. Los anuncios que se publiciten en volantes, panfletos, libros o por cualquier otro medio que el proveedor distribuya son vinculantes para éste y exigibles para el consumidor.

En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes muebles en general, debe constar la fecha cierta o determinable de entrega. En caso de incumplimiento por causa no imputable al proveedor, deberán dejarse por escrito las causas por las cuales no se hizo la entrega del inmueble en el plazo establecido. En caso de incumplimiento del plazo de entrega, el consumidor tendrá la opción de dar por terminado el contrato, con la correspondiente devolución total de las sumas abonadas y sin ningún tipo de penalización.

Los contratos deben expresar el total de las sumas a pagar, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de aumentos de los costos de los materiales de construcción, la Autoridad establecerá los parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dicho ajuste.

El consumidor podrá exigir rebajas proporcionales en el precio de las construcciones nuevas, cuando sus condiciones o especificaciones finales hayan variado sustancialmente de las establecidas previamente en el contrato.”

En cuanto a la segunda pretensión: “Que se declare ilegal y sin sustento jurídico el aumento del precio de venta del apartamento”.

Visto el canon legal recién transcrito no puede decirse que hubo una conducta ilegal (indebida, omisiva o abusiva del proveedor). No se ha sorprendido a la promitente compradora con un aumento en el precio; ese aspecto fue tratado en el contrato y tiene el aval legal. Se recogió en el contrato predispuesto la información suficiente en este determinado aspecto que nos corresponde analizar de manera tal que se dotó al otro contratante (la consumidora) de la información que le permitiría decidir si contratar o no hacerlo (esto equivale a afirmar la relación de causalidad que existe entre la obligación de informar y la formación del consentimiento).

Quedó aportado en el expediente administrativo el informe explicativo del aumento en el costo de los materiales de construcción. Así también quedó la consumidora conocedora de tales aumentos y los conceptos. En virtud de lo anterior no puede declararse ilícito ni improcedente el incremento del 5%

comunicado a la consumidora y un pronunciamiento en el sentido de que debe cumplirse con el contenido de las cláusulas cuarta y quinta del contrato no descarta la fuerza de ley entre las partes del contenido de la cláusula séptima y su aplicación no supone el incumplimiento de las anteriores (sino su complemento) pues es a partir de ellas (de su validez y fuerza) que se hace el cálculo del 5% procedente para el caso de que se presenten algunas circunstancias allí previstas.

Se ha cumplido con dejar plasmada la información necesaria que, además, no se aparta del precepto legal. Explica Josep Llobet I Aguado en su obra "El Deber de Información en la Formación de los Contratos" :

"En determinadas operaciones jurídicas que comporten una especial complejidad, a fin de que el consentimiento del consumidor pueda formarse correctamente, deberían fijarse con precisión las obligaciones recíprocas de las partes. De esta manera, el otro contratante podrá comprender el mecanismo de la operación y valorar sus peligros." (Marcial Pons, Madrid, 1996, página 75).

En cuanto a la tercera pretensión: " Que se declare que el agente económico demandado ha violado la cláusula DÉCIMA del Contrato de Promesa de Compraventa, toda vez que el plazo para la entrega del apartamento ha expirado con exceso y no ha sido entregado conforme a lo pactado en el citado contrato.

Es la cláusula décima la que regla lo relacionado al plazo de ejecución de los trabajos de construcción. En ella se estipula que "los trabajos de construcción de EL EDIFICIO objeto del presente contrato de promesa de compraventa se ejecutarán dentro de un plazo no menor de 18 MESES (18) meses (sic), contados a partir de la fecha del permiso de construcción de EL EDIFICIO..." Sigue contemplando dicha cláusula una serie de motivos o causas que justificarían la demora en el cumplimiento de dicho plazo que, vistas las pruebas que militan en este expediente, su transcripción ni referencia es necesaria.

No puede afirmar este despacho que, en efecto, se ha producido la demora; no reposa como prueba en este expediente el permiso de construcción, documento que permitiría realizar el cálculo del tiempo transcurrido (ello por cuanto sí está probado (fue aceptado por la demandada en acto de audiencia) que, al momento de interponer la demanda no se había producido la entrega del inmueble. De ahí que no es de recibo acceder a la tercera pretensión de la actora.

En cuanto a la cuarta pretensión: "Que se ordene a la demandada hacer entrega inmediata del apartamento objeto del contrato".

También habrá de estarse a lo pactado. La cláusula octava del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes es del siguiente tenor:

"OCTAVA:EL PROMITENTE VENDEDOR conviene en poner a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR EL APARTAMENTO a que se refiere este contrato, para que éste, a su arbitrio, lo habite o no, una vez se cuente con el permiso de ocupación y se cumplan los siguientes requisitos: 1) que EL PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado cada uno de los abonos a que se refiere la cláusula Quinta del presente contrato. 2) que EL PROMITENTE COMPRADOR haya entregado la carta de promesa irrevocable de pago emitida por un banco de la localidad para cancelar el saldo insoluto pendiente, según se establece en la cláusula Quinta del presente contrato.

Una vez se haya puesto a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR EL APARTAMENTO, según las condiciones establecidas en el párrafo anterior, ya sea, que EL PROMITENTE COMPRADOR habite o no EL APARTAMENTO y se hayan instalado o no los servicios públicos de agua, luz y teléfono, se obliga a pagar mensualmente, en concepto de Derecho de Uso del inmueble, una suma equivalente al 1% del saldo insoluto del precio de venta de EL APARTAMENTO. Dichos pagos seguirán siendo efectuados hasta la fecha en que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba en su totalidad el monto correspondiente al precio de venta de EL APARTAMENTO, incluyendo los ajustes al precio que se hayan tenido que hacer producto de lo establecido en la cláusula Séptima del presente contrato.

Sin embargo, en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR haya decidido habitar EL APARTAMENTO, y se diera alguna situación que impida la inscripción de la Escritura Pública contentiva del contrato definitivo de compraventa por razones no imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR, entonces el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de notificar a EL PROMITENTE COMPRADOR que deberá desalojar EL APARTAMENTO en un término máximo perentorio de 15 días calendario, contados desde la fecha de notificación del impedimento de inscripción.

La norma contractual es clara; se tienen por aceptados los pagos (abonos) efectuados por la parte actora por aceptación de su contraria. Sin embargo en el expediente no hay constancia de que la actora haya cumplido con el resto de requerimientos (entrega de carta promesa de pago). Lo cierto es que el contrato de compraventa deberá celebrarse según lo pactado y que tiene fuerza de ley entre las partes, específicamente de cumplirse lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato (debe materializarse la entrega de la carta promesa de pago emitida por un banco de la localidad para cancelar el saldo insoluto pendiente, según se establece en la cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes).

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

PRIMERO: Que LANDSCAPE VISION CORPORATION (LANDVICORP) está obligada al cumplimiento íntegro de las cláusulas cuarta y quinta del contrato, obligación ésta que no exime a LIZKA MAITTE SILVERA GONZALEZ de cumplir con el contenido de la cláusula séptima del contrato que complementa a las anteriores, esto es, no la exime del pago de un incremento del precio (hasta un máximo de 5%) por aumento en el costo de los materiales de construcción.

SEGUNDO: Que LANDSCAPE VISION CORPORATION (LANDVICORP) no ha violado la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa suscrito con LIZKA MAITTE SILVERA GONZALEZ cuyo objeto es la compraventa del apartamento número 10-A de la Torre I, ubicado en el nivel 1300 del proyecto P.H. Parque Lindo II.

TERCERO: Que, de acuerdo a los términos del contrato, LANDSCAPE VISION CORPORATION (LANDVICORP) está obligada a hacer entrega a LIZKA MAITTE SILVERA GONZALEZ del apartamento número 10-A de la Torre I, ubicado en el nivel 1300 del proyecto P.H. Parque Lindo II a la demandante, como obligada queda la promitente compradora a cumplir su contraprestación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes (entrega la carta de promesa irrevocable de pago emitida por un banco de la localidad para cancelar el saldo insoluto pendiente).

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta sentencia, archívese este expediente previa anotación de su salida en el Libro correspondiente.

Fundamento de Derecho: artículos 976, 1106, 1107, 1112, 1129 y 1132 del Código Civil, artículos 780 (siguientes y concordantes) 990 y 991 del Código Judicial, artículo 79 de la Ley N° 45 de 31 de octubre de 2007 y artículo 42 del Decreto Ejecutivo N°46 de 23 de junio de 2009.

Notifíquese.



MARIA TERESA GARCIA SANTIAGO
JUEZ (A)
2012-02-23 15:54:28

kppd1202233pkbn