

JUZGADO SÉPTIMO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PANAMÁ, RAMO DE LO CIVIL, (ASUNTOS DEL CONSUMIDOR), Panamá, catorce (14) de abril de dos mil once (2011).

SENTENCIA No.08

VISTOS:

MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-230-2503, previo otorgamiento de poder a los abogados de la Defensoría de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, ha interpuesto Demanda de Protección al Consumidor contra la sociedad **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, sociedad inscrita a ficha 263652, rollo 36505 e imagen 12, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

PRETENSIÓN

Con la presente demanda, busca **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA** que se condene a **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, a efectuar las reparaciones de los vicios de construcción que presenta el apartamento de interés social No. 24-B Torre B, Edificio PH Plaza Las Arcadas, ubicado en Campo Lindbergh de la consumidora, por la cantidad de OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO BALBOAS (B/ 8,625.00) o en su defecto a la devolución de las sumas de dinero pagadas en concepto de precio de la compraventa del apartamento cuya suma asciende a TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/ 34,500.00) más la plusvalía que haya adquirido el inmueble, la cual es fijada en la suma de TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/ 3,450.00) y a la indemnización de daños y perjuicios ocasionados calculados en la suma de QUINIENTOS BALBOAS (B/ 500.00), más los gastos que se generen del proceso e intereses a la tasa legal correspondiente.

POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE

Señala el procurador de la demandante que mediante escritura pública No. 9, 436 de 18 de julio de 2006, inscrita el 25 de agosto de ese mismo año, **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA** adquirió de **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, una unidad departamental distinguida con el número No. 24-B Torre B Edificio PH Plaza Las Arcadas, ubicado en Campo Lindbergh, inscrita como la finca No. 71407, Documento 960433 de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Asevera que el precio pactado de la compraventa del apartamento objeto de la presente controversia fue de treinta y cuatro mil quinientos balboas (B/ 34,500.00), el cual fue cancelado por la demandante a través de un abono de seiscientos noventa balboas (B/ 690.00) y treinta y tres mil ochocientos diez balboas (B/ 33,810.00) mediante carta de promesa de pago irrevocable emitida por el banco, al momento de la inscripción de la compraventa del inmueble en el Registro Público.

Afirma que una vez habitado dicho apartamento en el mes de mayo de 2006 y transcurrido algunos meses de estar ocupado el inmueble, observó filtraciones en el baño, lo cual ha provocado daños estructurales en el techo, piso, paredes, baldosas y azulejos de la habitación.

Expresa que producto de dichos defectos o vicios ruinógenos, su representada presentó reclamos de inmediato al Agente Económico a través de carta, correos electrónicos y de manera personal, con el fin de que procedieran a la reparación de los mismos, tomando en consideración que se encontraba dentro del periodo de garantía pactado.

Expone que los defectos se han ido acrecentando en el apartamento propiedad de la demandante, debido a que el Agente Económico no ha cumplido con su obligación de reparar el inmueble, lo que ha provocado la extensión de los daños en la recámara principal, guarda ropa o closet, deterioro de la pintura de las paredes y rajaduras en las mismas.

Indica que debido a la irresponsabilidad e incumplimiento del proveedor, su representada presentó el día 18 de mayo de 2006 interpuso queja ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, sin embargo la citaciones no fueron atendidas por la sociedad demandada a pesar de estar debidamente notificada.

Finalmente, la actora señala que la vivienda objeto de esta controversia, es del sector de interés social de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 8 de la Ley No. 22 de 1991, modificada por la Ley No. 61 de 1996.

POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

El Licenciado **JORGE LUIS LAU CRUZ**, como apoderado principal y el Licenciado **JULIO CESAR JOVANÉ DEL CID** como apoderado sustituto, han tenido a su cargo la representación de la sociedad demandada, ello en virtud de poder otorgado por su representante legal. La representación judicial de **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, no contestaron la demanda, dentro del término legal, por lo que constituye un indicio en su contra de conformidad con lo establecido en el artículo 684 del Código Judicial, norma supletoria aplicable con fundamento en el artículo 191 de la Ley No. 45 de 2007.

En sus alegatos de conclusión, la demandada invocó la excepción de inexistencia de la obligación considerando que ninguno de los defectos encontrados le son atribuibles a su representada, cualquier reclamo debió verificarse en el periodo de garantía y no existe obra ruinosa por tanto escapa de la normativa citada en la demanda. La representación judicial de la demandada también alegó la excepción prescripción de la acción, en la que señaló, que se evalúa un reclamo que debió evacuarse dentro del periodo de garantía del apartamento, en ninguno de los documentos aportados se hace alusión de que dichos reclamos se hayan verificado dentro del periodo permitido, por lo que solicitó se niegue todas las pretensiones puesto que las mismas son contrarias a derecho y no se logró probar con toda certeza.

ANÁLISIS DEL TRIBUNAL

Planteada la pretensión, el compendio de los hechos de la demanda y la posición que ante ellos asumió la empresa demandada, identificados el objeto litigioso que, puede decirse, se mantuvo inalterado luego de la celebración del acto de audiencia preliminar, y el *thema probandum* en el presente asunto, este operador de justicia procederá a examinar el mérito de lo pretendido por la parte actora tomando en cuenta, claro está, los hechos probados que tengan vinculación con las cuestiones en debate, lo que

resultará de la valoración de los elementos probatorios incorporados oportunamente al expediente, de conformidad con las reglas de la sana crítica.

Las manifestaciones de las partes a lo largo del proceso, así como las constancias documentales acopiadas al expediente (certificaciones del Registro Público sobre la existencia de la sociedad, de la propiedad de la finca 71407 a nombre de **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA** y contrato de compraventa debidamente autenticado por el Secretario General de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia), se puede sin duda concluir que nos encontramos frente a una relación de consumo que, está regida por lo preceptuado en la Ley 29 de 1996 (con las modificaciones del año 2006). Dicho cuerpo legal estuvo vigente hasta el año 2007 en que fue promulgada la Ley 45, por lo tanto es aquel conjunto normativo el que servirá para resolver esta controversia en la que figura **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, como agente económico, que a título oneroso o fin comercial proporciona un bien y **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA** como persona natural que adquiere un bien final de un proveedor.

Las pruebas incorporadas (escritura de compraventa, constancias y documentos recopilados en sede administrativa, permiten reconocer la existencia del vínculo jurídico entre las partes. El descontento de la compradora -consumidora- se hace evidente desde su presentación ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (18 de mayo de 2010) cuando presenta la queja sobre los daños que presenta su apartamento.

Se realizó la práctica de diligencia de inspección con asistencia de peritos llevada a cabo sobre el inmueble objeto de este proceso. Se buscaba con esta diligencia que los peritos indicasen lo siguiente:

1 Si en el apartamento existen filtraciones de agua y si dichas filtraciones son consecuencias de vicios ruinosos o defectos de construcción.

2. Si los daños que se encuentren son imputables a la empresa constructora.

3 Si los daños o defectos de construcción existentes han de alguna manera han mermado o afectado el valor de la propiedad.

4. Si dichos defectos o daños han afectado la calidad de vida de los habitantes de dicha propiedad.

Lo que sigue es el resultado de la diligencia de inspección judicial en la que participaron el perito designado por la parte demandante, (no compareció al Tribunal para la ratificación del dictamen pericial), de la parte demandada y el designado por el Tribunal.

El Arquitecto **RANDOL CHING** afirma que existen filtraciones de agua en la losa del baño, que provienen del baño del piso superior y son consecuencia de la falta de mantenimiento o mala utilización de los artefactos, por lo tanto, la sociedad demandada no es responsable por esos daños, toda vez que es atribuible al propietario del apartamento ubicado en el piso superior y que las filtraciones de la recámara principal se producen por la rajaduras que se presentan en las paredes exteriores del edificio. Este tipo de problemas se presenta por el asentamiento del edificio, luego de la ocupación del mismo o por movimiento de tierras, por lo que tampoco existe responsabilidad por parte de la sociedad demandada.

Además expresó el perito **CHING** que en cuanto a la humedad de la recámara secundaria se le atribuye a la pared divisoria del edificio del apartamento de al lado y se encuentra en este lugar la cocina del apartamento contiguo, por ello, la responsabilidad cabe al apartamento de al lado, sin embargo, no tuvo acceso ni al apartamento contiguo ni al superior, ya que no era materia de esta experticia, pero por su experiencia, puede señalar que el daño proviene de dichas áreas.

El dictamen del perito designado por el Tribunal, Ingeniero Ricardo G. Carrillo Pulido, ha señalado que:

"Resp. En la inspección judicial realizada por este Perito, el día miércoles dieciséis (16) y jueves diecisiete (17) de marzo de mil once (2011) a la propiedad de Melissa Mabel Muñoz Herrera, en el apartamento No 24-B del edificio Plaza Las Arcadas, apreciamos que existen muestras de humedad y filtraciones, así como también otros daños los cuales pasamos a detallar:

I. Cocina

1. Rajaduras en los azulejos, 0.20 mts por 0.30 mts, once metros cuadrados (11 mts²)

2. Rajaduras de paredes.

3. Daño eléctrico en el sistema de encendido.

4. Pintura

II. Sala comedor.

1. Rajaduras menores en las paredes.

2. Pintura

III. Balcón

1. Manchas de filtraciones de agua

2. Rajaduras menores.

3. Pintura.

V. Baño

1. Azulejos de 0.20 mts por 0.30 mts desprendidos, dieciséis metros cuadrados (16 mts²).
2. Manchas de humedad
3. Manchas de filtraciones
4. Levantamiento de pintura
5. Piso de baño de 0.20 mts por 0.20 mts, anti-resbalante, color distinto al original, dos metros cuadrados (2 mts²).
6. Fuga de agua que produce humedad en el closet de la recámara principal.
7. Pintura

V. Recámara principal

1. Rajaduras menores en paredes
2. Rajaduras menores en el closet
3. Manchas de humedad
4. Manchas de filtraciones de agua
5. Pintura

VII. Recámara Secundaria

1. Manchas de humedad dentro del cuarto
2. Pared de 2.80 mts por 2.50 mts con hongos
3. Pintura

Este juzgador pudo constatar en la diligencia de inspección judicial (véase acta) rajaduras en las paredes en la recámara principal, cocina, sala comedor, azulejos desprendidos en el baño, manchas de filtraciones en la recámara principal, closet, baño y balcón.

Finalmente, el Ingeniero Carrillo dictaminó que los daños y defectos de construcción descritos son imputables a la empresa constructora y han mermado y afectado el valor del bien en el mercado.

Verificará entonces este Tribunal si en la presente causa, se encuentra acreditada las excepciones de inexistencia de la obligación y de prescripción invocadas por la parte demandada que, de tenerse por probadas algunas de ellas, haría sobrar un examen de fondo.

La Ley de Protección al Consumidor (Ley 29/96) a través de su normativa propugna por garantizar a los consumidores los derechos universalmente aceptados, el trato apegado a la ley, a los buenos usos mercantiles y a la equidad (cfr. art. 31). Se definen así conductas exigibles a los proveedores. Y es que es obligación de todo proveedor suministrar bienes que funcionen, que permitan el uso de la cosa (incluso las viviendas) en condiciones normales. 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, molestias e incluso riesgos que significan daños eléctricos por filtraciones. Las losas debieron ser instaladas en buen estado y de forma correcta con una expectativa de duración razonable.

Por lo expuesto, este juzgador ha de reconocer que el apartamento de la consumidora presenta filtraciones de agua en diferentes áreas, filtraciones que obedecen a defectos de construcción. Así las cosas, este Tribunal desestimaré la excepción inexistencia de la obligación invocada por la sociedad demandada.

Considera este Tribunal que el término de prescripción, en lo que hace a la pretensión de la parte actora, ha de ser computado a partir de la fecha en que se pruebe que ocurrió tal incumplimiento (antes de eso resulta imposible). Y es que esa fecha marca el inicio de un posible reclamo ante la disconformidad de la consumidora en ese actuar (por acción u omisión). A juicio de este operador de justicia, esa fecha es la idónea y apropiada para definir a partir de qué instante la consumidora estaba habilitada para ejercitar una acción que persiga la reparación de los daños o defectos que presente el apartamento objeto de la presente controversia.

El Código Civil ha considerado 10 años como razonable, independientemente de la existencia de una normativa especial que, a decir de Marcelo Carlos Quaglia, en la página 83 de su obra "Grupos de Empresas, Defensa de la Competencia y Derechos del Consumidor" (Ediciones La Ley, S.A., Argentina, 2002) "es la consecuencia del fin de la consolidación de un sistema de protección jurídica, que anteriormente estaba fundado sólo en normas sustantivas y adjetivas generales, no dirigidas directa y específicamente al amparo de los consumidores". Por su parte, Javier Prada Alonso nos dice: "La función que ofrece la garantía en el área de consumo... es reforzar el vínculo obligatorio y asegurar la efectividad del cumplimiento por parte del fabricante o productor." (*Protección del Consumidor y Responsabilidad Civil, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., Madrid, 1998, página 91*).

Explicado lo anterior, este Tribunal ha de concluir que la acción no se encuentra prescrita y procederá a conocer el fondo de la controversia.

Las construcciones deben efectuarse conforme a las reglas de construcción de manera que el apartamento en este caso, reúna las condiciones adecuadas para llevar una vida digna. Cuando lo ejecutado presenta defectos nos encontramos ante un cumplimiento irregular que genera el deber de reparar.

Ese deber de reparar, indefectiblemente, impone acreditar que la imperfección tiene su origen en un defecto de construcción y no en el envejecimiento propio de toda obra o en la negligencia o mala utilización de ella por la consumidora. Esto ha quedado probado en el caso que nos ocupa.

En resumen, se deberá hacer cargo la sociedad demandada de la reparación de los daños en la construcción que presenta el apartamento objeto de este proceso, reconociendo con ello el derecho de la consumidora a gozar de una vivienda idónea para su uso normal.

El procurador judicial de la demandante solicitó que **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, fuese condenada a pagar intereses legales. Considera esta instancia judicial que esta petición es improcedente, toda vez que lo solicitado no es por incumplimiento -por mora- de una obligación, por la cual el deudor debiera pagar una cantidad de dinero. (Cfr. Art. 993 del Código Civil).

Dada la gratuidad de la representación judicial de la consumidora, como quiera que fue asumida por la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia a través de su Departamento de Defensoría de Oficio, **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.** será exonerada del pago de costas, exención ésta que, no obstante, no la releva de abonar los gastos que por Secretaría se liquiden; la proveedora si deberá responderle a la consumidora por los gastos en que ésta haya incurrido por razón de la secuela del proceso y que no son otros que aquellos cuya tasación corresponde a la Secretaría (gastos ocasionados por la práctica de ciertas diligencias y el valor de los certificados y copias que se aduzcan como prueba); esta disposición se adopta con consideración del derecho que tiene todo consumidor a ser protegido en sus intereses económicos.

DECISIÓN

En consecuencia, quien suscribe, JUEZ SÉPTIMO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PANAMÁ, RAMO CIVIL, SUPLENTE ESPECIAL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA las Excepciones de Inexistencia de la Obligación y de Prescripción invocada por **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**

SEGUNDO: ACCEDER A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL de **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA**, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-230-2503, en su Demanda de Protección al Consumidor interpuesta contra la sociedad **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, sociedad inscrita a ficha 263652, rollo 36505 e imagen 12, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

TERCERO: CONDENAR a **INVERSIONES PASAJERAS, S.A.**, a realizar las reparaciones de los daños que se presentan en la finca No. 71407, inscrita al Documento 960433 de la Sección de Propiedad Horizontal, que consiste en el apartamento 24-B, de la Torre B del Edificio P.H. PLAZA LAS ARCADAS, lo cual debe efectuar en el plazo de un (1) mes luego de ejecutoriada esta sentencia.

CUARTO: SE NIEGA la condena de la sociedad demandada al pago de intereses legales, por las razones vertidas en la parte motiva de esta resolución.

QUINTO: Dada la representación judicial gratuita de la consumidora por haberla asumido la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, SE EXONERA DEL PAGO DE COSTAS a la sociedad demandada y únicamente deberá hacerse cargo la sociedad demandada de los gastos que haya incurrido la consumidora **MELISSA MABEL MUÑOZ HERRERA** que por secretaria deben liquidarse.

SEXTO: Previa anotación de su salida en el libro respectivo, ORDENAR el archivo del expediente, una vez ejecutoriada esta sentencia que queda identificada con el número 08 de 14 de abril de 2011.

FUNDAMENTO DE DERECHO: ARTÍCULOS 28, 30, 31 LEY No. 29 DE 1 DE FEBRERO DE 1996, MODIFICADA Y ADICIONADA POR EL DECRETO LEY No. 9 DE 20 DE FEBRERO DE 2006; ARTÍCULOS 1, 32, 33,35, 36, 127 Y 191 DE LA LEY No. 45 DE 31 DE OCTUBRE DE 2007, MODIFICADA Y ADICIONADA POR LA LEY No. 29 DE 2008; ARTÍCULOS 780, 781, 784, 793, 832, 833, 843, 870, 874, 917, 918, 980, 989, 990 Y 991 DEL CÓDIGO JUDICIAL; ARTÍCULO 993 Y 1343 DEL CÓDIGO CIVIL; NUMERALES 2 Y 3 DEL ARTÍCULO 8 DE LA LEY No. 22 DE 1991, MODIFICADA POR LA LEY No. 61 DE 1996; ARTÍCULOS 32, 49 Y 215 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ.

NOTIFÍQUESE,


PEDRO DIDIER TORRES TORRES
JUEZ (A)
2011-04-14 16:19:29

17/61104143731c

REPUBLICA DE PANAMÁ
PODERA JUDICIAL
JUEZ SÉPTIMO MUNICIPAL
DEL DISTRITO DE PANAMÁ, RAMO CIVIL
NOTIFÍQUESE a la sociedad demandada por el presente expediente de la presente resolución judicial.


EL SECRETARIO