

LC0063 / SENTENCIA

JUZGADO OCTAVO DE CIRCUITO, RAMO CIVIL, DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE PANAMA. Doce (12) de enero de dos mil doce (2012).

SENTENCIA N°3

VISTOS:

Radicado en esta sede de justicia, se encuentra el presente Proceso de Protección al Consumidor promovido por la Defensoría de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), por intermedio de la Licenciada YOLANDA NAIR JIMENEZ, en virtud del poder otorgado por NELIDA HERNANDEZ DE HEINZE, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° N-18-410, Representante Legal de la sociedad anónima TWIN OCEANS, INC., debidamente inscrita a Ficha: 529205, Documento:967140, de la sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en contra de la sociedad anónima CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP, inscrita a la Ficha:435653, Documento:500145, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo Representante Legal es ROGER KHAFIF, tal como consta en certificación adjunta al escrito de demanda.

A esta parte, el expediente está preparado para recibir la sentencia que pondrá fin a la primera instancia, dando solución a la controversia suscitada entre las partes, como quiera que ya han sido evacuadas las etapas probatorias propias de este tipo de causas y recibidos los alegatos de conclusión de las partes.

Destaca el Tribunal que las pretensiones de la de la parte actora son las siguientes:

- Que se condene a la demandada CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., al cumplimiento de garantías del bien inmueble adquirido por TWIN OCEANS, INC., y en consecuencia se ordene la reparación del apartamento.
- Que se ordene a la demandada CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., cumpla lo estipulado en el contrato con relación a la extensión del mueble de cocina (granito), que hace las veces de separación entre la cocina y la sala-comedor, tal y como aparece en el plano suministrado al momento de la compra de la unidad departamental.
- Que de no ser posible la reparación, se condene a la empresa demandada CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP. a pagar a la demandante TWIN OCEANS, INC. la suma de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA BALBOAS CON SETENTA 70/100 (B/.4,100.70), para que se de el cumplimiento del contrato y las garantías sobre dicho bien inmueble, más TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA BALBOAS CON 00/100 (B/.36,150.00), en concepto de daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento de garantías, a razón de 1% del valor del apartamento por los meses sin poder ocupar el mismo (B/.2,410.00 x 15 meses).

En el libelo de demanda, se sostiene, por la actora, en síntesis, lo siguiente:

- Mediante Escritura Pública N°13,920 de 3 de julio de 2008, inscrita el 18 de julio de 2008 al Documento Redi 1387231 de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, la demandada CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., vendió a TWIN OCEANS, INC., un apartamento nuevo el cual constituye la finca 85083, ubicado en la Avenida Roberto Eisenmann, Urbanización Playa Serena, Coronado, identificado con el N°20-C del P.H. Coronado Country Club Torre 300, en el Distrito de Chame, Provincia de Panamá, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.241,000.00).
- Mediante nota de 6 de octubre de 2008, NELIDA HERNANDEZ DE HEINZE puso en conocimiento de la demandada, las condiciones en que se encuentra el apartamento 20-C, entre las cuales se destacan:
 - Correcciones de detalles y acabados dañados en varios puntos de los muebles de la cocina.
 - Falta instalar una extensión del mueble de la cocina, que hace las veces de separación entre la cocina y la sala-comedor.
 - Pendiente de instalar toma corriente para el lavaplatos y falta roseta de llave de paso.
 - Cambio del fregador de la cocina manchado y suministro de las tapas de los sumidores.
 - Reemplazar la puerta plegable del baño de empleada, al igual con la ducha del baño, ajuste de toda la plomería y accesorios.

- Faltan las plumas de la tina de la lavandería.
 - Corrección de pintura de las puertas del apartamento, y reemplazo de casi todas las cerraduras (picaportes).
 - Puerta de una de las habitaciones esta hinchada en la parte inferior y arrastra el piso, otra presenta huecos que están señalados; da a un baño. La puerta de la recámara principal ha sido emparchada.
 - Los closets de todas las recámaras tienen defectos para corregir y algunos daños que ameritan cambio de ciertas piezas, los rieles de todos los cajones ya que son muy cortos o están mal instalados.
 - Pieza de azulejo en uno de los baños presenta perforación.
 - La puerta de vidrio de la ducha del baño principal no se mantiene cerrada y el tirador está puesto de la parte de afuera, no se puede abrir estando dentro de la ducha.
 - Reemplazo del fondo de los muebles de los baños ya que están manchados de humedad, falta corregir lechada de la junta de los sobres de granito para evitar filtraciones, dado que presentan separación entre el zócalo y el sobre.
 - Faltan piezas plásticas en casi todas las ventanas que cubre el corte del riel de aluminio por donde drena el agua de lluvia.
 - Cambio del espejo del baño principal, dado que está astillado en un esquina.
 - Falta manguera de conexión de agua para el jacuzzi del balcón y la llave de rosca para que este se llene.
 - Reparar el cierre de las puertas del balcón ya que no traban.
 - Omisiones: Falta salida de ventilación para la secadora y el calentador de agua necesarios por ser de gas y ningún baño cuenta con ducha higiénica.
- El 27 de abril de 2009, NELIDA HERNANDEZ en calidad de representante legal de TWIN OCEANS, INC., presentó formal queja ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO).
 - El 27 de mayo de 2009, la ACODECO en conjunto con la demandante y la Señora Kristhel Sucre (actuando por parte de la empresa demandada), realizaron una inspección ocular al bien inmueble, en la cual se plasmaron las siguientes observaciones:
 - Existe una variante en los tonos de azulejos de la cocina.
 - La extensión del mueble de la cocina estará llegando para su instalación a más tardar el 5 de junio de 2009.
 - Faltan los sumidores de los desagües del fregadero.
 - Jacuzzi del balcón no está instalado.
 - La parte inferior interna de los baños debe ser cambiada ya que presentan manchas de humedad.
 - Se elevará la consulta a la empresa distribuidora de los muebles si se puede sacar más el riel de las gavetas para tener un mejor acceso a éstas.
 - Mediante informe secretarial de la ACODECO de 29 de mayo de 2009, se dio el cierre de la queja administrativa (178-09C), ya que las partes en conflicto llegaron a un acuerdo en relación a los defectos y daños encontrados en el apartamento.
 - Mediante carta de 6 de julio de 2009, la actora informa a la ACODECO que cuando visitó el apartamento el día 28 de junio, se percata que la empresa demandada incumplió en su totalidad la promesa de reparar los defectos señalados, a pesar de que la misma había informado que los materiales les serían entregados el 5 de junio para proceder con la corrección de las anomalías (deficiencias) señaladas, violando así lo acordado en el Acta de Conciliación firmada el 20 de mayo de 2009.
 - La empresa CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., no ha subsanado por completo los daños y defectos que presenta la unidad departamental, quedando pendiente de reparar:
 - Corrección y reemplazo de los azulejos de la cocina.
 - Falta instalar una extensión del mueble de la cocina.
 - Los muebles de los cuatro (4) baños, debajo del granito y lavamanos (por dentro) la fórmica está manchada de color verde.
 - Falta manguera de conexión de agua para el jacuzzi del balcón y la llave de rosca para su llenado.
 - La señora NELIDA HERNANDEZ de HEINZE y su familia, no han podido hacer uso ni disfrute del bien inmueble adquirido, dado que el agente económico, a pesar de conocer los daños con el que este cuenta, no ha cumplido con sus obligaciones.

La contestación de la demanda estuvo a cargo del Licenciado CARLOS GUILLERMO DE BELLO BECERRA, quien fue nombrado como defensor de ausente, producto de la no comparecencia por parte de la empresa CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., quien de acuerdo al Artículo 1019 del Código Judicial se vió obligado a oponerse a las pretensiones de la parte contraria, negando lo pedido, los hechos y el derecho invocado por aquella.

Posteriormente, la firma de abogados ANGEL & ASOCIADOS, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2010, obtuvo la representación judicial del agente económico demandado e hizo uso de sus facultades de acuerdo a los términos del poder conferido.

A pesar de que las partes asistieron al Centro de Métodos Alternos de Resolución de Conflictos, el 20 de septiembre de 2010, el informe reveló que no lograron un acuerdo, por lo que debería acreditar la parte actora los hechos fijados en Audiencia Preliminar y que consisten en lo siguiente:

- Que la demandada vendió a TWIN OCEANS, INC., un apartamento nuevo el cual constituye la finca 85083, ubicado en la Avenida Roberto Eisenmann, Urbanización Playa Serena, Coronado, identificado con el N°20-C del P.H. Coronado Country Club Torre 300, en el Distrito de Chame, Provincia de Panamá, por la suma de B/.241,000.00 .
- Que mediante nota de 6 de octubre de 2008, la señora NELIDA HERNANDEZ puso en conocimiento de la demandada, de las condiciones (daños y defectos) en que se encuentra el apartamento 20-C.
- Que en el proceso administrativo se llegó a un acuerdo en relación a los defectos y daños encontrados en el apartamento.
- Que mediante carta de 6 de julio de 2009, informaron a la ACODECO que cuando visitaron el apartamento el día 28 de junio, constatan que la empresa demandada incumplió en su totalidad la promesa de reparar los defectos señalados, a pesar de que la misma había informado que los materiales les serían entregados el 5 de junio para proceder con la corrección de las anomalías (deficiencias) señaladas.
- Que la empresa demandada no ha subsanado por completo los daños y defectos que presenta el bien inmueble.
- Que la señora NELIDA HERNANDEZ y su familia no han podido hacer uso ni disfrute del bien inmueble.
- Los daños y perjuicios ocasionados.

Con la demanda fueron presentados los Certificados del Registro Público que dan cuenta de la existencia de las sociedades que son parte en este proceso.

Adicionalmente, en el cuaderno procesal reposan las siguientes pruebas documentales presentadas por la parte actora:

- Copia Autenticada del Expediente No.178-09C, que contiene la queja administrativa presentada el día 27 de abril de 2009 por la señora NELIDA HERNANDEZ de HEINZE contra CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., ante la ACODECO.
- Copia de Estado de cuenta emitido por P.H. CORONADO COUNTRY CLUB TORRE 300 a nombre de Nelida Hernandez de Heinze.
- Escritura Pública N°13,920 de 3 de julio de 2008, por la cual Coronado Country Club Development Corp., vende un apartamento nuevo, el cual constituye la finca de propiedad horizontal N°85083 a Twin Oceans, Inc.
- Dos (2) copias del plano del apartamento 20-C, al momento de la firma del contrato de compraventa.
- Panfleto publicitario de la Torre 300 de Coronado Country Club Development Corp.

También adujo la demandante prueba pericial en el apartamento 20C del P.H. Coronado Country Club, Torre 300 a fin de determinar los daños o defectos actuales de dicho inmueble, específicamente:

- Si los azulejos de la cocina del apartamento presentan distintas tonalidades.
- Si la extensión del mueble de cocina tiene las mismas dimensiones a las ofertadas al momento de la compra del bien, según el plano proporcionado por la demandada a nuestros patrocinados.

- Si los daños señalados en el hecho segundo de la demanda permitían hacer el uso normal o cómodo del apartamento.

Por su parte la demandada, aportó en el mismo acto de audiencia, fotografías de la unidad departamental 20-C del PH Coronado Country Club Torre 300 y adujo los testimonios de Jovana de Reyna con cédula de identidad personal N°8-499-254 (encargada del PH COUNTRY CLUB) y del Ingeniero Luis Rodríguez con cédula de identidad personal N°8-429-333 (quien labora para Ingeniería RM).

Expuestas como han quedado las pretensiones, los hechos y circunstancias que rodean el caso que nos ocupa, lo que sigue es el examen del material probatorio incorporado y que fue tomado como prueba idónea para la solución de la controversia.

Cabe resaltar, que la calidad de consumidor que tiene la sociedad TWIN OCEANS INC., no se ha visto desvirtuada. La Ley 45 de 31 de octubre de 2007, dispone en su canon 32, que consumidor es toda persona natural o jurídica que adquiere de un proveedor bienes o servicios finales de cualquiera naturaleza. Visto esto y que no se ha probado la existencia de un fin de lucro en la adquisición del bien inmueble objeto de debate y que, por el contrario, en escritura que consta en este expediente se deja señalada la aprobación del Reglamento de Copropiedad cuyo destino es residencial, hay legitimación activa en la causa. Ciertamente es que de tal legitimación goza la sociedad demandante y no la persona natural que la representa, como bien lo señala la Licenciada Ekatherina Gonzalez (abogada sustituta de la sociedad demandada) en sus alegatos de conclusión.

A estas alturas, se tiene por probada la existencia de la relación de consumo que se materializó con la compraventa del apartamento N°20-C del P.H. Coronado Country Club Torre 300, ubicado en la Avenida Roberto Eisenmann, Urbanización Playa Serena, Coronado, Distrito de Chame, Provincia de Panamá. De ello da cuenta la escritura pública 13920 de 3 de julio de 2008, incorporada como prueba.

También está acreditado con nota de 6 de octubre de 2008 (de la cual consta copia autenticada dentro de la queja administrativa 178-09C), la comunicación por parte de NELIDA DE HEINZE a la sociedad COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., sobre una serie de defectos y anomalías que encontró en el apartamento recién adquirido. Consta igualmente que en sede administrativa (ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia) las partes lograron acercar sus posiciones respecto a la situación que las ligaba, sin embargo, al final, no hubo satisfacción por parte del consumidor, génesis entonces de la demanda que nos ocupa.

La misma documentación que forma parte del expediente adelantado en sede administrativa da cuenta de una serie de defectos y omisiones que estaban presentes al momento de la pre entrega y la entrega del apartamento adquirido por TWIN OCEANS, INC. (hubo participación de la parte demandada en esa instancia administrativa).

Lamentablemente, la precisión actual de cuales son los defectos y omisiones en el apartamento N°20-C del P.H. Coronado Country Club Torre 300, ubicado en la Avenida Roberto Eisenmann, Urbanización Playa Serena, Coronado, no está probada en este expediente. Nótese que algunos de los reclamos iniciales fueron atendidos por la parte demandada a satisfacción del consumidor. Todo indica que la propia actora consideraba que era necesaria la práctica de una prueba pericial, pues dicha prueba fue aducida. El Tribunal admitió la misma y dispuso lo necesario para su práctica; no obstante la prueba no puede ser apreciada pues los peritos no comparecieron al Tribunal en las fechas señaladas para que la misma tuviera la validez exigida por la Ley. Ante reclamaciones como la que nos ocupa cobra relevancia la inspección del bien y la opinión de expertos pero es claro el artículo 974 del Código Judicial al establecer que los peritos deberán rendir su dictamen de forma clara y precisa y podrán ser examinados y repreguntados de la misma manera que los testigos, por los apoderados o por expertos.

Ahora bien, como señaló la apoderada judicial de la demandada en sus alegatos de conclusión, la demandada «en ningún momento ha negado las deficiencias del mueble de la cocina, pero ha quedado acreditado en el expediente que la falta de adecuación no es responsabilidad dolosa de la misma, sino que la empresa responsable de cambiar el mueble, INGENIERIA R.M., como responsable de la garantía no ha cumplido con su labor. Esta deficiencia es válidamente subsanable y no impide o afecta el uso normal y cómodo del inmueble». De ahí que se pueda concluir que el mueble de cocina, en la actualidad, no se encuentra construido conforme lo contratado.

No obstante lo anterior, de las pruebas acercadas a los autos no se puede llegar a igual conclusión respecto a los azulejos de la cocina y las deficiencias del jacuzzi. Y es que, como se dijo, la prueba dirigida a acreditar tal situación no puede ser valorada (a falta de ratificación de los peritos y acreditación de credenciales). De las otras pruebas allegadas, como lo son los testimonios de Jovana Lizbeth Cuevas y Luis Emigdio

Rodríguez Ruíz, no puede llegarse a una conclusión favorable a la consumidora por cuanto estos declarantes son contestes al señalar que, ciertamente, se notificó por la demandante la existencia de un listado de defectos que se fueron arreglando; explican que los azulejos de la cocina fueron cambiados y que el jacuzzi funcionó una vez que obtuvieron acceso a energía eléctrica de la administración del edificio (pues el apartamento no contaba con ella).

En lo que toca a la cuantía solicitada en concepto de daños y perjuicios que asciende a TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA BALBOAS CON 00/100 (B/.36,150.00), suma calculada, según se expone, a razón de 1% del valor del apartamento por los meses sin poder ocupar el mismo (B/.2,410.00 x 15 meses), debe decirse que no ha sido probado el concepto de tal daño ni su cuantía, tomando en cuenta que los defectos con que contaba el inmueble no lo hacían inhabitable; además, el concepto de daño y su indemnización no permiten arribar a una cuantía con el criterio usado por la demandante.

No cabe duda que que, frente al consumidor, es de estricta responsabilidad de la sociedad demandada cumplir con lo ofrecido, con lo pactado. Y es que es obligación de todo proveedor suministrar los bienes ofrecidos, que sirvan para el fin adquiridos en condiciones normales tratándose de bienes nuevos. De ahí la garantía a cargo del proveedor contemplada en el artículo 46 de la Ley 45 de 2007 no solo cuando los bienes presentan defectos sino también cuando lo entregado difiere en su características de lo ofrecido (dimensión, ubicación, material...). Y es 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*). Si alguna de las partes no se ajusta a lo pactado está incumpliendo con el contrato y surge la responsabilidad, sobre todo en materia de protección al consumidor, normativa que existe como «... 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" (*Quaglia, Marcelo Carlos. Grupos de Empresas, Defensa de la Competencia y Derechos del Consumidor, Ediciones La Ley, S.A., Argentina, 2002, página 83*). Como explica Javier Prada Alonso:

“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*).

En este caso puede decirse con la seguridad que exige la Ley, que el apartamento 22-C que adquirió la sociedad demandante Twin Oceans Inc., no tiene vicios ruinógenos o daños que hagan inhabitable el inmueble, más no se ha cumplido con la construcción de un mueble de cocina conforme las especificaciones pactadas y por eso será condenada la demandada.

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 RESUELVE:

PRIMERO: CONDENAR a la sociedad demandada CORONADO COUNTRY CLUB DEVELOPMENT CORP., a CUMPLIR con lo especificado en el contrato de compraventa del apartamento 22-C, del PH Coronado Country Club Torre 300, celebrado con la sociedad TWIN OCEANS INC. , en cuanto a la extensión del mueble de cocina (granito) que hace las veces de separación entre la cocina y la sala-comedor, tal como aparece en el plano suministrado al momento de la compra del apartamento.

SEGUNDO: NEGAR el resto de las pretensiones.

TERCERO: EXONERAR del pago de costas a la sociedad demandada, visto que la actora estuvo representada por abogados de la Defensoría de Oficio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia.

CUARTO: ORDENAR que se liquiden los gastos que corresponde calcular a Secretaría los cuales deberán ser pagados a la actora por la sociedad vencida en juicio.

QUINTO: ARCHIVAR este expediente una vez se encuentre ejecutoriada esta sentencia y ANOTAR la salida en el libro de registro correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 1, 33, 34, 35, 46 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007, modificada por la Ley 29 de 2 de junio de 2008. Artículos 976, 1106, 1107 del Código Civil. Artículos 780, 908, 974, 980, 996, 1069 y 1071 del Código Judicial.

NOTIFIQUESE,



MARIA TERESA GARCIA SANTIAGO
JUEZ (A)
2012-01-12 07:40:40

kle7120112ivote