

672  
/

**TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DE PANAMA. Panamá, ocho (8) de octubre de dos mil ocho (2008)**

**VISTOS:**

Ha ingresado a este Tribunal, en grado de apelación, el expediente que contiene el Proceso de Protección al Consumidor propuesto por **ELBA MARÍA YÓUNG DE PICANS** y **DARIO MANUEL PICANS BARRETO** en contra de las sociedades **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** y **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**

Mediante la Sentencia No.12 del 17 de marzo de 2008, dictada por el Juzgado Noveno de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá, se resolvió la primera instancia, pero dicha resolución fue impugnada mediante recurso de apelación anunciado por los apoderados judiciales de las sociedades demandadas, tal y como consta a fojas 637 reverso del expediente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1137 del Código Judicial las partes demandadas sustentaron su recurso en el Tribunal de conocimiento primario en tiempo oportuno tal y como se observa en los escritos que reposan de foja 639 a foja 650 del infolio. Posteriormente la parte demandada presentó escrito de oposición al recurso de apelación presentado por la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** fojas 651 a 652, igualmente la parte demandante presentó escrito de oposición a los recursos de apelación presentado de foja 653 a 659.

El medio de impugnación fue concedido por la Juez A-Quo en el efecto **SUSPENSIVO**, tal y como se aprecia en la providencia de fecha 7 de mayo de 2008, que reposa a foja 660 del infolio, todo lo cual motivó que el presente expediente ingresara a esta Superioridad.

## SANEAMIENTO

Atendiendo lo preceptuado en el artículo 1151 del Código Judicial es deber del Tribunal de segunda instancia decretar el saneamiento de aquellas actuaciones realizadas por el Juzgador de primera instancia que pueden implicar contravenciones a la normativa procesal, por acción u omisión y que tengan el efecto de causar nulidades. En lo que respecta al presente proceso, no se advierten actividades procesales de la operadora judicial de la primera instancia que den lugar a la activación de esta figura.

Y es que observa esta Magistratura que se ha garantizado la oportuna defensa de las partes, no se han desconocido normas de competencia y se cumplió con el traslado de la demanda, todo con apego a los parámetros establecidos por el principio procesal del contradictorio.

Superado como ha sido el examen de la fase del saneamiento, corresponde a esta Sala emitir la decisión final y a ello se procede.

### DECISIÓN DE LA JUZGADORA DE PRIMERA INSTANCIA

La Sentencia N°12 de 17 de marzo de 2008 proferida por el Juzgado Noveno de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de la provincia de Panamá, visible de fojas 621 a 637, resolvió lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION presentada por la firma forense HERRERO Y HERRERO, en representación de RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., (antes Colinas de Nazareth, S.A.).”

**SEGUNDO:** DECLARA NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN presentada por la firma forense HERRERO Y HERRERO, en representación de RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., (antes Colinas de Nazareth, S.A.).

**TERCERO:** ACCEDE la pretensión de las partes actoras dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por ELBA MARIA YOUNGS DE PICANS y DARIO MANUEL PINCANS BARRETO. En consecuencia, ORDENA a las empresas INMOBILIARIA TERRANO, S.A., y RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., a reparar los defectos, vicios o daños que presenta la

residencia propiedad de ELBA MARIA YOUNGS DE PICANS y DARIO MANUEL PICANS BARRETO, modelo Nazareth Deluxe, de un solo piso, tres (3) recámaras, edificada sobre el lote No.223 de la finca No.133432, rollo No.14383, documento No.1, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, siguiendo las especificaciones técnicas del plano y cumplir con las normas de seguridad establecidas por el departamento de seguridad de la República de Panamá.

CUARTO: ORDENA a INMOBILIARIA TERRANO, S.A., y RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., proveer a las demandantes ELBA MARIA YOUNGS DE PICANS y DARIO MANUEL PICANS BARRETO, de alojamiento digno y en iguales condiciones, mientras se realizan los trabajos de reparación de la residencia ubicada en el lote No.223.

QUINTO: CONDENA a las empresas INMOBILIARIA TERRANO, S.A., y RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., al pago de la suma de DIEZ MIL BALBOAS (B/.10,000.00), cada una, en concepto de perjuicios, a los demandantes.

SEXTO: NO CONDENA EN COSTAS a las sociedades INMOBILIARIA TERRANO, S.A., y RESIDENCIAL LA ESMERALDA S.A., (antes denominada COLINAS DE NAZARETH, S.A.), por las razones manifestadas en la parte motiva de este fallo.

SE CONCEDE el término de dos (2) meses contados a partir de la notificación de la presente resolución, a fin de que las empresas INMOBILIARIA TERRANO, S.A., y RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A., cumplan con las reparaciones y consecuente entregar de la vivienda motivo de este proceso."

La sentencia de primera instancia considera que se debe aplicar a los demandados **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** y **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, lo que consagra el artículo 1343 del Código Civil, a fin de establecer los daños manifestados por las demandantes y determinar la responsabilidad del proveedor por los mismos, ya que con el surgimiento de las nuevas relaciones jurídicas producto del auge y desarrollo de una industria en el pasado cuando se dicto el Código eran inexistentes.

También señala la sentencia, que los peritajes realizados en la residencia de los demandantes, mediante fotos y los informes presentados se observan defectos en la construcción y en sus acabados y la Inspección Judicial realizada también se reflejan claramente algunas anomalías y omisiones constructivas por parte de la demandada **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, por lo que fue condenada a su reparación.

Finalmente la sentencia de primera instancia señala, que las filtraciones, grietas en las paredes, rajaduras y humedades acaecidas en la residencia de los demandantes, se ha acreditado

685

que concurren los presupuestos del artículo 1343 del Código Civil de la empresa constructora **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** por ejecutar defectuosamente la obra y la sociedad **RESIDENCIAL ESMERALDA, S.A.** por no realizar las reparaciones correspondientes, además que los perjudicados por la acción decenal pueden solicitar la indemnización en lugar de la reparación, si la culpa sobrevino por culpa del maestro, por lo que los defectos de los productos y servicios no son indiferentes para el consumidor y el usuario, además que las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad y su salud.

#### SUSTENTACIÓN DE LAS APELACIONES

La firma forense **HERRERO Y HERRERO**, apoderado judiciales de la sociedad demandada **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, sustenta su recurso de apelación visible a foja 639-645 del expediente, argumentando que el fallo de primera instancia llegó a conclusiones sin un análisis lógico-jurídico, ya que su representada es la sucesora que adquirió y culminó el proyecto denominado Villa de Nazareth, y no se explica el vínculo jurídico que existe entre las partes para arribar a establecer una responsabilidad solidaria.

Agrega la recurrente, que se comprobó en el proceso el vínculo jurídico existente entre las demandadas motivado por la compraventa de la finca No.133432 sin que se haya establecido alguna cesión o sucesión para establece algún tipo de continuidad en la ejecución del proyecto inmobiliario, por lo que su mandante no tiene responsabilidad por las obligaciones de la **INMOBILIARIA TERRANO**, para con sus clientes y proveedores, razón por la cual no puede haber responsabilidad solidaria, ya que su cliente no vendió la casa a los demandantes, no promovió el proyecto, no diseñó los planos, ni construyó las casas.

Adiciona la recurrente que **INMOBILIARIA TERRANO**, fue quien suscribió los contratos de compraventa con los demandantes y su obligación quedaba enmarcada en el artículo

1343 del Código Civil, en su condición de constructor y constructora, por lo cual reitera que no existe vínculo jurídico con los consumidores y **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, que es una compañía que nace a la vida jurídica en el 2004 y la responsabilidad de esta sociedad de todo caso es de carácter extracontractual frente a la familia **PICANS** como consecuencia de otros trabajos que se realizaron y que provocaron efectos en la residencia de los demandante, pero que no guardan relación contractual ni de vicios ocultos, sino que nacen a partir del artículo 1644 del Código Civil, por lo que los desperfectos de la viviendas no pueden ser vinculados a las reparaciones hechas por **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, sino en la construcción realizada por la **INMOBILIARIA TERRANO**.

Finalmente en lo que respecta a las excepciones la recurrente señala, que en todos caso su responsabilidad sería de tipo extracontractual, por lo cual no enmarca dentro de una relación contractual de consumo (proveedor y consumidor conforme a la Ley 29 de 1996), ni tampoco hay prueba de que se haya fusionado o adquirido las obligaciones y derechos de la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, respecto a la casa que adquirió la actora, para concluir que se produjo la prescripción de la acción de la parte actora, dada la relación que existe entre **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, y el señor **DARIO PICANS BARRETO** (que considera extracontractual), por lo que debió ser presentada dentro del término de un año, indicando que el Juez A-Quo, confundió el término del artículo 1343 del Código Civil con el término de prescripción de la acción que establece el artículo 1706 del Código Civil.

La firma **CORPORACIÓN DE ASESORES JURÍDICOS**, apoderados judiciales de la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, sustenta su apelación (fs.646 a 650), haciendo un recuento de las actuaciones procesales de las partes y del Tribunal, señalando que el Juez A-Quo, no toma en cuenta aspectos de relevancia para el proceso, ya que no definió la responsabilidad de la empresa promotora que a su juicio cumplió con el 100% de sus obligaciones, por haber reparado los daños que presentaba la vivienda hasta que se realizó la transacción de venta a **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.** quienes continúan realizando el proyecto hasta su

terminación, y es esta empresa la que realiza las reparaciones en la vivienda del señor **PICANS**, lo que alega se comprobó por la copia del cheque cobrado por el señor Medina, girado por la empresa **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**

Adiciona esta recurrente, que el certificado de ocupación expedido por el Cuerpo de Bombero de la Chorrera, fechado 14 de noviembre de 2000, autorizó la entrada de la vivienda de la familia **PICANS YOUNGS**, que en las pruebas periciales se habla de una inspección ocular que nunca se dio, sino solo la instalación de los peritos que nunca más regresaron a la casa, la cual es una de las mejores del área y que ha recibido una serie de modificaciones, sin saber si se cumplió con las especificaciones de los planos, ya que se realizaron después de haber sido entregada la casa, y es ahora cuando se realiza el estudio de los peritos que se alega que no se cumple con los plano y se alega que existe problemas de construcción, por lo que cuestiona el valor probatorio de los peritajes.

Finalmente señala esta recurrente que no es aplicable el artículo 28 de la Ley 29 de 1996 a este proceso por tratarse de un bien inmueble y que el Juez A-Quo interpreta el artículo 1343 del Código Civil de manera subjetiva, ya que la misma esta referida a la responsabilidad de los contratista y no de los promotores, además de que no se comprobaron los perjuicios sufridos por los señores **PICANS YOUNGS**, razón por la cual, no sabe bajo que premisa se condenó al pago de 10,000.00 balboas, solicitando finalmente la práctica de prueba en la segunda instancia.

#### OPOSICIONES A LAS APELACIONES

La firma **HERRERO Y HERRERO**, apoderados judiciales de la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, presenta su oposición al recurso de apelación presentado por la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, señalando que no existe prueba de que su representada haya hecho suyo los derechos y obligaciones de la sociedad

682

**INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, con respecto a la casa de la demandante o el proyecto residencial que se desarrolló y que el único vínculo es el contrato de compraventa de la finca en que se desarrolló el proyecto, que no tiene que ver con la planificación, desarrollo y venta de dicho proyecto residencial.

Concluye señalando, que las reparaciones que hizo a la casa de los demandantes, no guardan relación con los defectos de construcción y las obligaciones comerciales asumidas por **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, ya que el daño que se causó fue producto de las vibraciones del equipo de construcción usado en el área cercano a la propiedad, lo que genera una obligación de carácter extracontractual alejada de la responsabilidad civil decenal y una relación de consumo con la parte actora.

El Licenciado **ORIEL DOMINGUEZ**, en calidad de abogado de oficio de la **AUTORIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA**, presenta su oposición, tanto a la apelación formulada por la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, como frente a la apelación presentada por **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, indicando en el primer caso, que la responsabilidad de **RESIDENCIAL LA ESMERALDA** viene determinada como propietaria del proyecto Villa de Nazareth acreditado mediante Escritura Pública No.23835 de 21 de diciembre de 2004, por la cual dicha sociedad compró todo el globo de terreno incluido el lugar donde se encuentra la casa objeto de la controversia, la cual ya había sido construida, razón por la cual continuaba haciendo reparación en la calle porque continuaba desarrollando el proyecto, razón por la cual realizó reparación al inmueble con lo que ocasionó daños a la vivienda, además la declaración del señor Julio Arias, deja sentado que vendió todos los activos y pasivos de **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** a **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**

También señala el opositor que quedó acreditado que quien vendió la casa fue **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, también se comprobó que esta vendió el proyecto

684

completo de Villa de Nazareth, a **RESIDENCIAL LA ESMERALDA**, que es la actual propietaria del proyecto, por lo que conjuntamente con la otra sociedad, son solidariamente responsable de los vicios de construcción que presenta la casa de los señores **PICANS**.

Finalmente señala la opositora, que establece que solo existe responsabilidad extracontractual de **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, ya que pone de manifiesto que la casa estaba pesimamente construida, y desconocería el contrato de compraventa de la Finca No.133432, bajo la cual debe asumir su parte de responsabilidad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, sosteniendo además que la excepción de prescripción no tiene cabida por no tratarse de una responsabilidad extracontractual.

Agrega el opositor que se observaron rajaduras por toda la casa y las diversas pruebas realizadas por los peritos dan por conclusión que en efecto la casa de los **PICANS** no fue construida conforme a los planos ni tomando las medidas necesarias que aseguraran la estructura de ahí los constantes daños en el inmueble, por lo que la casa objeto de la controversia presenta vicios de construcción.

Finalmente agrega el opositor que la aplicación del artículo 28 de la Ley 29 de 1 de febrero de 1996 ahora Ley 45 de 31 de octubre de 2007 que este es perfectamente aplicable a los bienes inmuebles, de lo contrario no existiría un artículo sobre construcciones nuevas al cual se aplica el régimen de garantía y la normativa sobre vicios ocultos, sosteniendo además que todos los consumidores y usuarios tienen derecho a ser indemnizados por los daños y perjuicios que el consumo de bienes o la utilización de productos o servicios nos puedan causar.

#### **DECISIÓN DEL TRIBUNAL DE ALZADA**

Le corresponde al Tribunal adentrarse en el análisis de fondo de la controversia, que se



68/r

encuentra enmarcada en los argumentos presentados por las sociedades **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A. e INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** en contra de la decisión emitida por el Juzgado Noveno de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá, que resolvió favorablemente las pretensiones de los consumidores **ELBA MARÍA YOUNG DE PICANS y DARIO MANUEL PICANS BARRETO**. Principalmente ordenando a las demandadas que reparen los defectos, vicios o daños que presenta la residencia de los demandante y a pagar la suma de diez mil balboas cada una en concepto de perjuicio causado.

La primera verificación que debe realizar el Tribunal de primera instancia consiste en determinar si estamos en presencia de una relación de consumo entre un proveedor y un consumidor, bajo el amparo de la entonces Ley 29 de 1996 (Ley vigente al momento en que se suscribe el contrato de compraventa de la vivienda), para lo cual se constata efectivamente que los señores **ELBA MARÍA YOUNG DE PICANS y MANUEL DARIO PICANS BARRETO**, compraron una vivienda consistente en una casa modelo Nazareth Delux, sobre el lote No.223 de la Finca No.123432, Rollo No.14383, Documento No.1, de la Sección de la Provincia de Panamá, ubicada en el distrito de la Chorrera, Corregimiento de Puerto Caimito, Calle No.11, la cual fue destinada para vivienda, lo que les adscribe el carácter de consumidor conforme al artículo 29 de la Ley 29 de 1996. De igual forma, se constata que la casa fue adquirida a la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, sociedad anónima debidamente registrada en el Registro Público dedicada al desarrollo, promoción, construcción y venta de proyectos habitacionales, al igual que la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA (antes COLINAS DE NAZARETH, S.A.)**, por lo que estamos en presencia de empresas que tienen la calidad de proveedor.

El fundamento de la reclamación de los consumidores está contenido en las normas de garantía y de vicios ocultos en los bienes adquiridos, cuando tengan defectos o vicios que hagan imposible el uso para el que fueron adquirido o que disminuyan la calidad o posibilidad de uso, obligación exigible, no sólo al proveedor, sino también al fabricante y cuya disposiciones son aplicables a las construcciones nuevas, en virtud de lo que dispone el artículo 66 de la entonces Ley 29 de 1996 (v.gr. Art. 36, 40, 42 y 47).

Las pruebas presentadas (documentales y periciales), demostraron vicios y defectos en la construcción de la vivienda que fueron percibidos a través de diligencia de inspección judicial y que son claramente observables en las fotografías incorporadas al expediente y que pueden describirse como rajaduras en las paredes, las columnas, filtraciones de agua, los azulejos de los baños, filtraciones de humedad en las paredes, etc., que pueden ser constatadas a través de los documentos que reposan de fojas 22 a 26 y 201 a 212, las pruebas testimoniales que reposan de fojas 177 a 284 y 294-298, el informe de inspección (periciales) que reposan de fojas 312 a 318 y 319, 325 a 362.

Llama la atención al Tribunal que los argumentos tanto de la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, como **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, implícitamente reconocen los vicios y defectos que presenta la vivienda adquirida por la familia **PICANS**, ya que en el caso de la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, su defensa está dirigida a endilgarle a la otra demandada la responsabilidad como constructora y promotora, mientras que la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, si bien cuestiona la valoración de las pruebas periciales y el monto de la cuantía de la condena de daños y perjuicios, acepta que realizaba las reparaciones de forma rápida, pero atribuyendo la responsabilidad posterior a la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.** Más adelante volveremos en el análisis de los diferentes tipos de responsabilidad, sobre la base de las relaciones jurídicas que se entablaron entre las partes.

No cabe duda al Tribunal y por lo tanto concuerda con la decisión de primera instancia, en que estamos en presencia de una afectación de los derechos del consumidor, que se concreto con el incumplimiento del principio de normalidad, de la vivienda adquirida, la cual se comprobó tiene vicios y defectos en su construcción, lo que el artículo 1254 del Código Civil denomina vicios ocultos, al igual que el artículo 42 de la entonces Ley 29 de 1996 (ahora Ley 45 de 2007), que establece lo siguiente:

**Artículo 42.** Vicios ocultos. Cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos que hagan imposible el uso para el que son destinados, o que disminuyan de tal modo su calidad o la posibilidad de su uso, y que de haberlos conocido el consumidor no los hubiese adquirido, o hubiese dado un menor precio por ellos, el proveedor estará obligado a recibirlos y a devolver las sumas pagadas por el consumidor, según lo establece el Código de Comercio. No obstante, el consumidor podrá optar por recibir una rebaja en el precio, sin derecho a reclamo posterior.

687

Esta norma, garantiza la acción y el derecho de los consumidores, cuando el objeto adquirido (en este caso un inmueble), presente vicios o defectos que hagan imposible su uso, en este caso la habitación y vivienda de la familia **PICANS**, y que el artículo 1343 del Código Civil denomina vicios de la construcción consagrado la llamada responsabilidad decenal bajo el tenor siguiente:

**Artículo 1254:** El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razones de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

Las normas citadas permiten encuadrar directamente el derecho del consumidor y en consecuencia las obligaciones del proveedor, frente a la situación comprobada de los vicios y defectos en la vivienda adquirida por los demandante. Ambas normas tanto la regla general del Código Civil como la regla especial en materia de consumidores, hace referencia a los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, con el agregado de que hagan imposible o impropio el uso para el que fueron adquiridas, sin distinguir si se trata de bien mueble o bien inmueble, garantizando el derecho del comprador en este caso, el consumidor a devolverlos y a devolver las sumas pagadas, salvo que los defectos fueren manifiestos o que estuvieren a la vista o que no lo estén si el comprador es un perito, que por razones de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos.

Los vicios redhibitorios que consagra tanto la ley de consumidores como el Código Civil, establecen pautas para su determinación considerando que son defectos o vicios ocultos, que existen al momento de la adquisición, que por estos se manifestarán con posterioridad produciendo que al producto no se le pueda dar la finalidad de uso deseada y que de haber sido conocido no se hubiese adquirido o se hubiese optado por un valor menor, tal cual señala la doctrina "...el vicio redhibitorio debe fundarse sobre la materialidad de la cosa y debe reunir como requisitos básico a) oculto, b) de una magnitud tal como para dejar sin efecto el contrato o solicitar un nuevo valor de la cosa en cuanto a su precio, c) que ya existiese al tiempo del cumplimiento y d) que se trate de un contrato a título oneroso". (Graciela Isabel Lovece y Alejandro Mario García Ocio. Derechos del Consumidor, Editorial La Ley. Buenos Aires. 2005. Pág.115).

487

Previa verificación de estos elementos, que se ha constatado se configura en el presente caso, surge la responsabilidad objetiva, dado el incumplimiento de las características que debe cumplir el producto ofertado, por lo que el proveedor ha incumplido su obligación referente a la utilidad del mismo que la hacen inapropiada para el destino final del consumidor, cuyas consecuencias son más extendidas que la obligación de reparar el bien que tiene el proveedor en el régimen de garantías a los consumidores de productos o servicios.

En ese sentido ya estos Tribunales han tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el cómputo de dicho término en esta materia específica señalando lo siguiente:

Como vemos la norma anterior, regulatoria de los vicios ocultos en materia de consumidores, implícitamente señala que el término de prescripción comienza a correr “cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos que hagan imposible el uso para el que son destinados...”, lo que significa que el término se contabiliza a partir del momento en que se presentan estos defectos o vicios ocultos, lo cual ratifica la propia norma al indicar “que de haberlos conocido el consumidor...” lo que también se traduce en que el conocimiento del consumidor sobre la existencia de los vicios o defectos, es el momento en que se debe empezar a computar el término de prescripción que establece el artículo 116 de la Ley 29 de 1996.

Este artículo 42 de la Ley 29 de 1996 debe ser analizado en concordancia con los artículos 1254, 1254-A y 1255 del Código Civil los cuales consagran la llamada responsabilidad por vicios o defectos ocultos, a través de los cuales se endilga la responsabilidad al vendedor de la cosa por la existencia de vicios ocultos que hagan la cosa impropia para el uso que fue adquirida, salvo si es un vicio o defecto evidente o si se le advierte al comprador de su existencia o éste tiene conocimiento por ser perito en la materia, por lo que la existencia de los mismos determina la posibilidad de dos acciones para el consumidor: La de rescisión del contrato por los vicios ocultos y la llamada acción estimatoria que consiste en una reducción del precio de la cosa, sin derecho a reclamo posterior, siendo que ambas acciones están contempladas en la norma especial en materia de consumidores (artículo 42, Ley 29 de 1996).

Como lo señala la doctrina:

“Rojina Villegas afirma que la responsabilidad por vicios o defectos ocultos, deriva de una violación al principio de *exactitud en la substancia de la cosa debida*: “Requiere la ley -sostiene, refiriéndose al Código Civil- que los vicios sean ocultos y que hagan la cosa impropia para los usos convenidos, o a los que naturalmente se le destine. En consecuencia, no existe vicio si éste es manifiesto, o bien, si a pesar de ser oculto, el adquirente tenía conocimiento del mismo, o debía tenerlo por ser perito en la materia” (*Compendio de derecho civil*, t. III, *Teoría general de las obligaciones*, México, s/e, 1967, p. 410). Además de que el bien tenga vicios o defectos que no sean manifiestos o evidentes para el adquirente, es necesario que los mismos sean anteriores a la enajenación y que tengan como consecuencia hacer impropio o inadecuado al objeto para los usos a que habitualmente se destine o bien disminuir su calidad o la posibilidad de su uso. (Resolución 20 de diciembre de 2006. Mgdo. Ponente: Luis Camargo).

680

Ahora bien, no debe confundirse los conceptos de vicios ocultos y vicios de la construcción, ya que si bien el concepto de vicios ocultos puede ser aplicado a los bienes inmuebles, tal cual ocurre en el presente caso, el régimen de los vicios de construcción en el Código Civil está prevista en el artículo 1343. En esta última norma, se hace referencia a los vicios ruinosos, los cuales a diferencia de los vicios ocultos no pueden ser saneados, los cuales afectan la estructura de la edificación, lo que entraña el riesgo de caída, derrumbamiento o destrucción de la construcción, comprometiendo la seguridad de sus habitantes.

A diferencia entre vicios redhibitorios u ocultos o vicios de la construcción o ruinosos, también ha sido debidamente explicada por este Tribunal Superior, en un precedente judicial en donde se discutía acerca de la llamada responsabilidad decenal, por vicios de la construcción en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, en el cual se indicó lo siguiente:

“Con la finalidad de dilucidar la juridicidad o no de tal inclusión, centra esta Sala de Decisión su atención en los razonamientos del fallo impugnado, advirtiendo de primera mano, la atinada distinción que establece la resolución en cuanto a los conceptos <<vicios redhibitorios u ocultos>> (“...aquellos defectos por lo cuales el proveedor está obligado a recibir el bien de que se trate y a devolver las sumas pagadas, pudiendo optar el consumidor por recibir una rebaja en el precio, sin derecho a reclamo posterior, si es que esos defectos hacen imposible el uso para el cual está destinado <<el bien>> o disminuyen de tal modo su calidad y que, de haberlos conocido el consumidor, no lo hubiese adquirido o hubiese dado un precio menos. Estos vicios deben haber estado presentes al tiempo de la adquisición y están garantizados con la acción redhibitoria o la acción *quanti minoris*, acciones éstas que, en derecho civil, se extinguen al cabo de un año contado desde la entrega de la cosa vendida (cfr. art. 1260 del Código Civil y artículo 42 de la Ley 29 de 1996) y <<vicios de la construcción o ruinosos>> (“...vinculados con el estado físico de ésta, pueden entrañar su demolición o reparación [dependiendo de su gravedad] y no son un supuesto de saneamiento por vicio ocultos; se trata de defectos que comprometen la composición estructural de la edificación, su estabilidad y/o resistencia [posiblemente vinculados a la calidad de los materiales utilizados, incompetencia del personal comprometido con la construcción de la obra, errores de diseño, problemas de suelo, por mencionar sólo algunos ejemplos] y que, dada su esencia, pueden aparecer al cabo de un tiempo más o menos prolongado [mucho más amplio que aquél que se requiere para que se manifieste un vicio oculto existente al momento de la adquisición]” (fs.290). A renglón seguido, el fallo expresa, con precisión, claridad y acierto, la voluntad del legislador de establecer un régimen de responsabilidad decenal al contratista <<constructor>> o al arquitecto que dirige la obra, si la ruina del inmueble deviene de vicios del suelo o de la dirección del proyecto de construcción. Censura correctamente pues, la Juzgadora, la disminución indebida e ilegal que aparece consignada en el párrafo de la CLAUSULA DÉCIMA TERCERA controvertida, pues importa renuncia y restricciones de los derechos del consumidor, abusando el <<proveedor>> demandado de su posición contractual dentro del contrato de <<adhesión>> elaborado unilateralmente por su persona, en este aspecto específico (limitando la responsabilidad del constructor por los vicios y defectos en la construcción a un año y excluyendo totalmente de responsabilidades al FIDEICOMISO; es decir, al <<promotor-proveedor>> de la unidad habitacional).” (Resolución del 29 de mayo de 2006. Mgda. Ponente: Aidelena Pereira Véliz).

690

No quedan dudas al Tribunal, que frente a la comprobación de los daños de que adolece la vivienda de la familia **PICANS** (rajaduras en las columnas y paredes, filtraciones de agua por el techo, rajaduras de los azulejos de los baños, manchas de humedad en las paredes, etc.), debidamente acreditadas mediante pruebas de inspección judicial y periciales, estamos en presencia de vicios ocultos en la construcción, que recaen sobre aspectos estructurales de la vivienda, es decir de los llamados vicios ruinosos, por defectos en la construcción que establece el artículo 1343 del Código Civil, que extiende la norma de garantía en estos casos a un plazo de diez (10) años desde que se concluyó la construcción.

La aplicación tanto del artículo 42 de la entonces Ley 29 de 1996 (ahora Ley 45 de 2007), como del artículo 1343 del Código Civil, nos permiten, adentrarnos en el análisis referente a la excepción de prescripción aducida por la parte demandada y que fuera negada en la sentencia de primera instancia.

La norma que regula el tema de la prescripción en los procesos de protección al consumidor es el artículo 116 de la entonces Ley 29 de 1996 que señala lo siguiente:

Artículo 116: **Prescripción.** La acción para iniciar el procedimiento prescribirá en tres (3) años, contados a partir del momento en que se produjo la falta, en el caso de las prácticas restrictivas de la competencia, o desde el momento del conocimiento efectivo de la falta, en el caso de las prácticas de comercio desleal.

De igual forma, prescribirá en un año la acción en el caso de la protección al consumidor. Esta prescripción se interrumpirá con la presentación y notificación de la demanda, de acuerdo con las normas generales del Código Judicial.

Esta norma indica claramente que el término de la prescripción comienza a correr a partir del momento en que se comete la falta en los procesos de derecho de la competencia, mientras que en el caso de los consumidores, debe deslindarse que tratándose de una reclamación por la garantía del bien adquirido el término comienza a correr a partir de su compra, mientras que tratándose de una reclamación por vicios ocultos en la cosa vendida el término comienza a correr desde que el consumidor tiene conocimiento de la existencia de los vicios ocultos, daños o desperfectos de la cosa.

691

El artículo 42 de la Ley 29 de 1966, regulatoria de los vicios ocultos en materia de consumidores, implícitamente señala que el término de prescripción comienza a correr “cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos que hagan imposible el uso para el que son destinados...”, lo que significa que el término se contabiliza a partir del momento en que se presentan estos defectos o vicios ocultos, lo cual ratifica la propia norma al indicar “que de haberlos conocido el consumidor...” lo que también se traduce en que el conocimiento del consumidor sobre la existencia de los vicios o defectos, es el momento en que se debe empezar a computar el término de prescripción que establece el artículo 116 de la entonces Ley 29 de 1996 (ahora Ley 45 de 2007).

Este artículo 42 de la entonces Ley 29 de 1996 debe ser analizado en concordancia con los artículos 1254, 1254-A y 1255 del Código Civil los cuales consagran la llamada responsabilidad por vicios o defectos ocultos, a través de los cuales se endilga la responsabilidad al vendedor de la cosa por la existencia de vicios ocultos que hagan la cosa impropia para el uso que fue adquirida, salvo si es un vicio o defecto evidente o si se le advierte al comprador de su existencia o éste tiene conocimiento por ser perito en la materia, por lo que la existencia de los mismos determina la posibilidad de dos acciones para el consumidor: La de rescisión del contrato por los vicios ocultos y la llamada acción estimatoria que consiste en una reducción del precio de la cosa, sin derecho a reclamo posterior, siendo que ambas acciones están contempladas en la norma especial en materia de consumidores (artículo 42, Ley 29 de 1996, (ahora Ley 45 de 2007)).

Basta señalar que el cómputo del término de prescripción de un año que establecía el artículo 116 de la Ley 29 de 1996 para las acciones de protección al consumidor, en el presente caso debe computarse a partir de la fecha en que se manifestaron los vicios ocultos y que fueron percibidos por los consumidores, aún en el caso de que se trate de bienes inmuebles como ya lo ha señalado este Tribunal:

Si bien comparte el Tribunal la apreciación del Juez A quo sobre el reconocimiento de las excepciones como medio de defensa conforme lo dicta el Código Judicial, no está de acuerdo con la forma en que se computó el término de la prescripción en el presente proceso al indicar que el término de un año corría a partir

de la fecha en que se realizó el contrato de compra venta del vehículo marca Suzuki modelo Grand Vitara, Motor No. J20A134630, Chasis No. JS3TL52V4X4102450 el día 28 de julio de 2003, ya que el caudal probatorio incorporado al proceso claramente refleja que a pesar de que al vehículo adquirido se le compraron llantas nuevas, y se le hizo alineamiento, por razón de un ruido que escuchaba la consumidora, esta situación no puede ser considerada como un conocimiento de parte de ésta de los vicios ocultos que presentaba el vehículo, ya que las pruebas documentales y periciales acreditan fehacientemente que es en el mes de enero de 2004 cuando a través del taller Gutiérrez y Auto Servicios Chiriquí, S.A., que se percata de la magnitud del daño que presentaba el vehículo adquirido y por tanto es a partir de esa fecha que debe ser computado el término de la prescripción, por lo cual al ser notificada la demanda corregida, el día 10 de septiembre de 2004 (fs.19), se interrumpía el término de prescripción. (Resolución del 20 de diciembre de 2006. Mgdo. Ponente: Luis A. Camargo).

En otros procesos, también se reiteró este criterio para el cómputo del término de prescripción de las acciones de los consumidores por vicios ocultos, señalando lo siguiente:

“La parte demandada alega que la garantía sobre el producto en su totalidad había vencido ya que había transcurrido más del término de un año previsto para la cobertura del producto por cualquier daño o defecto cuando se llevan a cabo las primeras reparaciones sobre el bien, sin embargo es de notar el hecho de que el término de prescripción empieza a correr desde el momento en que se produjo el evento que motiva el reclamo, ya que de éste nace el derecho del afectado de solicitar el amparo y protección de la Ley, al tener conocimiento efectivo de la situación que vulnera su derecho.

Dicho en otra forma desde el momento en que el consumidor se percata que existe un daño o un vicio en el bien o producto que lesiona su derecho a partir de ese momento empieza a correr el término para la prescripción de la acción, término éste que es distinto al término fijado para la garantía que se debe otorgar en todo producto a fin de que se garantice al comprador el funcionamiento normal y acorde del mismo.

En consecuencia tenemos por un lado el término que tiene el consumidor ya sea por convenio o por disposición legal para hacer del conocimiento del proveedor los daños o fallas que presenta el bien adquirido y otro es el término que tiene ese mismo consumidor para interponer su demanda ante el órgano jurisdiccional, cuando se percata que la reparación de dicho bien no logrará el funcionamiento óptimo del mismo.

Interpretar en forma contraria las normas de prescripción en materia de protección al consumidor sería limitar la posibilidad de acceso a la tutela judicial efectiva de los compradores y usuarios de bienes y servicios, ya que bastaría que el proveedor estuviera haciendo reparaciones al bien o producto durante el período de garantía, aunque no lograra la reparación completa y efectiva, para que una vez vencido dicho período, se alegara que la acción para demandar está prescrita por haber transcurrido el plazo contemplado en el artículo 116 de la Ley 29 de 1996.

Tal como lo señalan Reyes Oribe e Iraola:

“Nos parece que teniendo en cuenta el marco de referencia fáctico de los actos de consumo el plazo de prescripción de la acción se cuenta desde el conocimiento, por parte de quien inicia el proceso, de la conducta que da origen a la infracción (Reyes Oribe, Aníbal y Francisco Javier Iraola. Consumidores. Editores Rubinzal-Culzoni. 1994. Pág. 291.).

Es por ello que este Tribunal comparte el criterio vertido por la Juez a-quo de que el término de prescripción de la acción debe computarse a partir del conocimiento que tiene el consumidor sobre la imposibilidad de reparación del producto como hecho generador del reclamo y no a partir de la fecha en que se compra dicho producto, fecha esta que si sirve para computar el plazo o término de duración de la garantía respectiva.” (Estrella Saldaña contra Cocina Inoxidable. 29 de julio de 2003, Mgdo. Ponente: Luis A. Camargo).



La responsabilidad señalada es exigible no sólo al contratista, sino también al que desarrolla el proyecto habitacional, sin perjuicio de las acciones que existan entre ellos, ya que en el caso de los vicios ocultos, la ley de protección al consumidor establece la obligación solidaria del proveedor y del fabricante (art.67 de la entonces Ley 29 de 1996), mientras que en la responsabilidad por vicios ruinosos del Código Civil, responderán tanto el contratista o constructor como el promotor de la obra, frente al adquirente del inmueble, con independencia de si se trata de una ruina total o una ruina parcial.

La doctrina señala, que existen dos criterios acerca del concepto de ruina, uno amplio y otro restringido, el primero no exige que los daños comprometan o afecten de gravedad la estabilidad o estructura del inmueble, mientras que el segundo involucra cualquier deterioro trascendente que provoque la degradación del inmueble, que no sea reposible reparar por medio de la garantía, es decir, cuando se trata del llamado vicio de construcción.

Estos Tribunales se han pronunciado sobre la responsabilidad del promotor, en la aplicación del artículo 1343 del Código Civil señalando que:

“Véase pues, que modernamente, la figura del <<constructor>> que consagra el artículo 1343 del Código Civil no recae taxativamente sobre el profesional o la persona que se encarga de la construcción de una obra, sino que el término ha sido asimilado a otros sujetos que participan activamente del negocio de la construcción – como lo son el vendedor, el mandatario, el promotor o el mismo dueño de la obra - que, por lo delicado de esa industria que involucra los intereses económicos del consumidor, deben asumir, al igual que el <<constructor>> y el <<arquitecto>> de la obra, responsabilidades en materia de <<vicios en la construcción>> del inmueble dentro de los mismos términos que éstos. (Resolución de 29 de mayo de 2006. Mgda. Ponente: Aidelena Pereira Véliz).

Bajo las reglas del artículo 116 de la entonces Ley 29 de 1996 (ahora Ley 45 de 2007), que establece el plazo de prescripción para la reclamaciones de los consumidores en un año, concatenada con el artículo 42 de la misma ley, que se refiere a los vicios ocultos en el bien adquirido, no hay duda, de que la acción de los demandantes fue presentada en tiempo oportuno, ya que el cómputo del término se inicia a partir de la fecha en que el adquirente tiene conocimiento de la existencia del vicio, conforme ya explicado en distintas ocasiones este Tribunal Superior.

En lo que se refiere a la responsabilidad por vicios ruinosos de la construcción, si bien el artículo 1343 del Código Civil, hace referencia al contratista a cargo de la dirección de la obra o del proyecto, no hay duda en el desarrollo de la industria de la construcción y la actuación de las empresas denominadas promotoras de vivienda, que se encarga de construir el proyecto, y ofrecerlo en venta, tal responsabilidad también le es aplicable, en la medida de que el promotor, queda asimilado a la figura del contratista, es decir, no puede este desligarse de la responsabilidad, aduciendo que no fue el constructor de la obra, cuando el es el beneficiario y planificador del proyecto, que para efectos de la entonces Ley 29 de 1996 recibe el nombre de proveedor del bien, lo que bien se explica con criterios doctrinales en la sentencia de primera instancia.

Es por ello, que en el presente caso serán responsables ante los consumidores tanto la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** como la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, en su carácter de contratista y promotores de la venta de las viviendas, por lo que con base en la disposición contenida en el artículo 1343 del Código Civil y el artículo 42 de la entonces Ley 29 de 1996, son responsables, de los daños acaecidos al inmueble adquirido por los demandados, por razón de defectos ocultos, que a la vez son vicios ruinosos en su construcción y por ende les corresponde indemnizarlos, conforme a lo que dispone el artículo 69 de la entonces Ley 29 de 1996 .

En el presente caso, la etapa de la garantía del bien inmueble ya ha sido rebasada, sin que se hubiesen hechos las reparaciones necesarias para colocar la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin que quedasen los consumidores, expuestos o en riesgos por los daños que esta presenta. Los peritajes han demostrado sin lugar a dudas que existen grietas en las paredes, rajaduras en las columnas, filtraciones de agua, rajaduras en los azulejos de los baños, manchas de humedad y rajaduras en los dinteles de las puertas y ventanas, situación que inclusive no es discutida por los demandados, los cuales, sólo tratan de endilgarse la responsabilidad por estos hechos uno frente al otro, por lo que la decisión de primera instancia debe ser confirmada.

Por otro lado, el argumento de la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA , S.A.**

695

referente a que no vendió la casa a los demandantes, no promovió el proyecto, no diseñó los planos, ni construyó, ni dirigió la construcción de la vivienda, todos estos hechos que le atribuye a la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, no pueden ser convalidados, estableciendo que existe un vínculo jurídico entre **RESIDENCIAL ESMERALDA** y los demandantes, el cual reconoce, pero además dicha sociedad realizó trabajo de construcción en el área, que le adquirió a la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, los cuales provocaron las rajaduras de las casas de los demandantes, por los cuales es responsable.

Acepta la sociedad **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.**, que accedió a realizar las reparaciones por los daños ocasionados, lo que implica un reconocimiento de su responsabilidad, por lo que aún cuando señala que las realizó sin relación contractual con los consumidores, sino conforme al artículo 1644 del Código Civil, las mismas nacen con carácter solidario en virtud de la asunción del compromiso de desarrollar y expandir el proyecto **VILLAS DE NAZARETH**, ya que actualmente es la propietaria del proyecto, tal y como se comprobó en la Escritura Pública No.23835 de 21 de diciembre de 2004, con el cual adquirió todo el globo de terreno donde se encuentra la vivienda de la familia **PICANS**, para continuar con el proyecto, por lo cual con la compra adquiría las obligaciones que al inicio correspondía a la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, por lo que es **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.** la actual propietaria del proyecto, mientras que **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.** es la promotora original del proyecto, por los que ambas son solidariamente responsables por los vicios de la construcción, ya que a la par de los vicios de la construcción, también los son por el desarrollo del proyecto, con el que se ocasionaron daños a la vivienda.

En lo que respecta a los argumentos de la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, no puede descartar el Tribunal de que el estado ruinoso de la vivienda acreditado mediante las pruebas periciales, es un hecho concreto, atribuible a las promotora y la situación de que se hubiesen realizado algunas reparaciones, no desdice de la situación de deterioro en que se encontraba la vivienda, es más, el hecho de que el Cuerpo de Bomberos de la Chorrera, haya concedido el permiso de ocupación, no

significa que con posterioridad se hayan presentado los vicios ocultos que hayan sido comprobados. Por lo cual, no hay duda de su responsabilidad como proveedora, si bien con posterioridad transfirió la titularidad del proyecto a la otra demandada.

Finalmente, la sociedad **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**, al momento de sustentar su recurso de apelación, solicitó la prácticas de pruebas en la segunda instancia, básicamente nota a la Caja de Ahorros, para que certifique si los planos de la casa del señor **PICANS** fueron aprobados y que se le tome declaración a los señores Alcibiades Medina y Carlos Reina de la oficina de seguridad del Cuerpo de Bomberos de La Chorrera (fs.643 a 650), sin embargo dicha solicitud no puede ser atendida de conformidad con lo que dispone el artículo 1137, numeral 3 del Código Judicial, aplicable supletoriamente por mandamiento del artículo 194 de la Ley 29 de 1996, el cual señala “si el apelante, al interponer el Recurso de Apelación, anunciare la presentación de pruebas en la segunda instancia, deberá aducirlas o acompañarlas dentro de los cinco días siguientes, los cuales correrán igualmente sin necesidad de providencia”, por lo que al haber sustentado el recurso de apelación (fs.649-650), el recurrente utilizó el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 1137, razón por la cual no puede ser admitida la solicitud de práctica de pruebas en segunda instancia. Además las pruebas solicitadas, por el recurrente, no se enmarcan dentro de las pruebas que es viable proponer en segunda instancia conforme lo dispone el artículo 1275 del Código Judicial.

Por todo lo expuesto, no encuentra el Tribunal razones para revocar o modificar la decisión de primera instancia, dada la comprobación de los vicios ocultos y ruinosos que presenta la vivienda adquirida por los consumidores, de lo cual son responsables la promotora original y la nueva titular del proyecto por las razones expuestas anteriormente. De igual forma, las pruebas presentadas acreditaron los daños y perjuicios materiales y morales (el estado de salud del señor **DARIO PICANS**), que indudablemente se ha visto agravado por la situación que ha tenido que afrontar a lo largo de los años, con la compra de la vivienda, ya que las pruebas que reposan de la foja 504 a 563, reflejan sin ninguna duda sus padecimientos cardíacos y los riesgos que para su salud implican estar sometido a las situaciones de estres y frustración, al haber adquirido una vivienda que no puede habitar de una forma


697

digna y segura, por lo que el monto de los daños y perjuicios materiales y morales fijados por la Juez A-Quo, considera el Tribunal que debe mantenerse.

En mérito de lo expuesto el **TERCER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DE PANAMÁ**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley **CONFIRMA** la Sentencia No.12 del 17 de marzo de 2008, dictada por el Juzgado Noveno de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá dentro del Proceso de Protección al Consumidor propuesto por **ELBA MARÍA YOUNG DE PICANS** y **DARIO MANUEL PICANS BARRETO** en contra de las sociedades **RESIDENCIAL LA ESMERALDA, S.A.** e **INMOBILIARIA TERRANO, S.A.**

**SE CONDENA** en costas a las sociedades demandadas por el trámite de la Segunda Instancia, las cuales se fijan en la suma de **TRESCIENTOS BALBOAS (B/300.00)**, para cada una.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
MGDA. ANABEL GAMALLO. Q.  
SUPLENTE PERSONAL

  
MGDA. MARÍA EUGENIA LÓPEZ ARIAS

  
LCDA. VIODELDA FEMENÍAS  
SECRETARIA JUDICIAL AD-HOC