

Panamá, 20 de febrero de 2008.
Nota No. DAL/DV 003-08/rg

Licenciado
DAVID FERNÁNDEZ B.
Ciudad.

Licenciado Fernández:

RECIBIDO POR:

Nombre: Alberto BMEC
Fecha: 22-2-08
Hora: 11:40 am
Firma: [Firma]

En atención a su consulta cuyo recibo acusamos el día 11 de febrero de 2008; pasamos a responderle cada una de las interrogantes formuladas de la manera siguiente:

1º.) Qué consideran ustedes cláusulas abusivas dentro de los contratos de promesa de Compraventa?

R: En primer lugar las cláusulas abusivas dentro de un contrato de adhesión sólo pueden ser declaradas por un Juez. **ACODECO** estima abusiva una cláusula en un contrato de adhesión, siempre que su contenido quede subsumido dentro de los presupuestos prescritos por los artículos 74 y 75 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

"Artículo 75. Nulidad relativa de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión. Son abusivas y relativamente nulas las cláusulas generales de los contratos de adhesión que:

1. Confieran al otorgante o proveedor, para la aceptación o el rechazo de una propuesta o la ejecución de una prestación, plazos desproporcionados o poco precisos.
2. Confieran al otorgante o proveedor un plazo de mora desproporcionado o insuficientemente determinado, para la ejecución de la prestación a su cargo.
3. Establezcan indemnizaciones, cláusulas penales o intereses desproporcionados, con relación a los daños por resarcir a cargo del adherente o consumidor."

"Artículo 76. Interpretación de contratos de adhesión. Las condiciones particulares de los contratos de adhesión prevalecerán sobre las generales, en caso de incompatibilidad.

Las condiciones generales ambiguas u oscuras deben interpretarse en favor del adherente o consumidor."

Próximamente **ACODECO** estará divulgando un Manual o Guía sobre la redacción de

cláusulas en los contratos de adhesión, mediante la cual se explicará con mayor claridad la posición de la Autoridad sobre determinadas cláusulas muy usuales en el sector de la construcción y otros sectores del comercio.

2º.) ¿Cuál es el procedimiento a seguir en los casos de faltas a la Ley 45, por parte de un agente económico.

R: Los procesos a seguir por la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia frente a una práctica que se estime contravenga la ley en materia de derechos de protección al consumidor y defensa de la competencia, están regulados por los Capítulos I, II y III del Título V de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

En cuanto aquellas infracciones cuya competencia escapen de nuestra esfera de competencia y por tanto, su conocimiento compete a los tribunales de justicia se procede a instaurar las demandas, conforme los procedimientos establecidos por los Capítulos I, II y III del Título VI de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

3º.) ¿Cuáles son las sanciones que se imponen a un agente económico en caso de que se compruebe que ha cometido faltas a la Ley 45 y hasta cuánto ascendería la suma a pagar en concepto de multa?

R: Las sanciones impuestas a los agentes económicos infractores de la legislación en materia de derechos de protección al consumidor y defensa de la competencia, están consagradas por el artículo 104 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

“Artículo 104. Sanciones. Las infracciones a la presente Ley se sancionarán de la siguiente manera:

1. En el caso de prácticas monopolísticas absolutas, con multa de hasta un millón de balboas (B/ 1,000,000.00).
2. En el caso de prácticas monopolísticas relativas ilícitas, con multa de hasta doscientos cincuenta mil balboas (B/ 250,000.00).
3. En el caso de prácticas de comercio que atenten contra las disposiciones de protección al consumidor, desde amonestaciones hasta multas de hasta veinticinco mil balboas (B/ 25,000.00).
4. En los casos de infracciones para las cuales no exista sanción específica, con multa de hasta diez mil balboas (B/ 10,000.00).
5. En caso de violación, por parte de los proveedores de las normas de protección al consumidor, que afecte o pueda afectar la salud humana, con multas de hasta cincuenta mil balboas (B/ 50,000.00), sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que correspondan.

4º.) ¿A qué le llaman ustedes amonestación y qué conlleva la misma?

R: Si bien es cierto, la ley no ofrece una inteligencia del concepto amonestación; sin embargo, su acepción no puede escapar del conocimiento ordinario de las autoridades que de conformidad con el marco de sus funciones corresponda aplicar sanciones y entre las cuales, muchas veces, se suele establecer la amonestación como una de ellas.

Nuestro ordenamiento jurídico civil recomienda en casos que se carezca de una definición legal sobre algún vocablo, palabra, expresión, término o concepto; comprenderlos **"...en su sentido natural y obvio..."** en virtud de lo dispuesto por los artículos 10 y 11 del Código Civil. En ese sentido la amonestación es la acción mediante la cual la Autoridad llama la atención por escrito a los agentes económicos cuando así lo amerite.

Los efectos inmediatos es una advertencia para el agente económico, que de repetir la conducta le acarrearían sanciones más graves y onerosas.

5°.) ¿Para que un proceso de estos pueda llegar a los tribunales Civiles qué procedimiento se tiene que llevar?

R: Los Tribunales de Comercio tienen su competencia claramente definida en los artículos 124-126-127 sin embargo la **ACODECO**, a través de la Defensoría de Oficio puede representar a cualquier consumidor ante los Tribunales de Justicia Ordinarios.

6°.) ¿Por qué conocen ustedes de estos asuntos y no los tribunales civiles inmediatamente?

R: En efecto, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia asume el conocimiento de las causas cuya competencia corresponde de conformidad con Ley 45 de 31 de octubre de 2007; pues, aquellas que escapan de nuestra esfera de competencia, bien por asunto o cuantía, son declinadas a las autoridades que se estime deben conocer legalmente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

En aquellos casos cuya competencia es exclusiva de los tribunales de comercio dado la materia sobre la cual versan o la cuantía, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, bien mutuo propio o en nombre y representación de un consumidor o grupo de consumidores, a través de su cuerpo de abogados procede a la promoción de los procesos ante los tribunales de justicia, ya sea en procura de una protección al consumidor o defensa de la libre competencia económica y la libre concurrencia dentro del mercado nacional, conforme lo dispuesto por los artículos 1, 82, 124, 125 y 127 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

7°.) En cuanto a lo establecido en el artículo 79 de la Ley 45, penúltimo párrafo, que trata sobre el aumento del inmueble por el alza de los materiales, ¿Cuál

es el procedimiento que hay que seguir en este caso, Se notifica a ustedes y ustedes realizan las investigaciones y nos dan los ajustes que hay que hacer o se puede notificar al consumidor, sin que intervengan ustedes, y demostrarle al consumidor el aumento por las alzas y que esto no pase de allí.

R: La Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007, trabaja actualmente en la elaboración de una reglamentación que desarrolle los parámetros y el procedimiento técnico para verificar los ajuste del precio en materia de construcciones nuevas.

8°.) Por qué ustedes tienen la potestad de suspender al agente económico y después tienen que interponer una demanda ante los tribunales civiles?

R: La potestad viene dada conforme el procedimiento establecido por el artículo 105 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

Es importante advertir que no se trata de un perjuicio, si no de una medida adoptada previa la existencia de hechos indiciarios que acrediten con razonable certeza probatoria, aquel acto o práctica que a juicio de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, se considere ilegal de manera tal, que siempre impere el interés superior del público consumidor.

Por último, no hay que descuidar que la actuación es después revisada por los tribunales de justicia quienes de estimarla arbitraria e ilegal pueden revocarla o modificarla al presentarse la demanda e incidentarse la petición dentro del proceso; porque si la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia no instaura la demanda dentro de los cinco días de ordenada la suspensión del acto o práctica, quedará sin efecto de pleno derecho.

9°.) ¿En el caso de que hayan hecho algún tipo de contrato de promesa de compraventa de bien inmueble antes del 31 octubre del 2007, y este sea violatorio a lo estipulado por esta Ley 45, pueden sancionar o llevar a algún proceso al agente económico, lo que si se quiere saber es si esta Ley 45 tiene efecto retroactivo?

R: La Ley 45 tiene efecto retroactivo.

10°.) Por último quisiéramos tener bien claro: ¿Quién o quienes tienen derecho a interponer alguna acción en contra de un agente económico? O ¿Si es solo la autoridad de protección al consumo o también puede hacerlo el consumidor afectado y de ser el consumidor cómo sería ese trámite y ante quién acudiría?

R Legitimados para ejercer acciones administrativas y judiciales contra los agentes económicos; por actos o prácticas violatorias de la legislación en materia de protección al consumidor y defensa de la libre competencia económica, están aquellas personas o ente jurídicos que se encuentran mencionados en el artículo 125 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

Si el consumidor afectado decide interponer una demanda ante los Tribunales Civiles Ordinarios, tendría que realizar el trámite que establece la Ley para los procesos de Protección al consumidor. (Cf. Artículo 128)

Sin otro particular, se despide de usted y esperando haber resuelto sus inquietudes,

Atentamente,



Licda. **DAYRA VIAL FONSECA**
Jefa de Asesoría Legal, a.l.
ACODECO