

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 1807

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 12 de noviembre de 2024

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Expediente: 262422024.

Contestación de la demanda.

El Licenciado Juan Vanegas, actuando en nombre y representación de **Inmobiliaria UNIMAX, S.A.**, solicita que se declare nula, por ilegal, la Resolución DNP 087-23DD de 15 de mayo de 2023, emitida por la **Dirección Nacional de Protección al Consumidor de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia**, así como sus actos confirmatorios, y para que se hagan otras declaraciones.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.

Acudo ante usted, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, con la finalidad de contestar la demanda contencioso administrativo de plena jurisdicción descrita en el margen superior.

I. Los hechos en que se fundamenta la demanda, los contestamos de la siguiente manera:

Primero: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Segundo: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Tercero: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Cuarto: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Quinto: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Sexto: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

II. Disposiciones que se aducen infringidas.

El apoderado judicial de la demandante señala que el acto acusado de ilegal, infringe las siguientes disposiciones:

A. El artículo 35 ordinal 2 de la Ley 45 de 2007, que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia y otra disposición que señala los derechos de los consumidores, específicamente, el derecho de recibir de los proveedores toda la información del producto o servicio (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

B. El artículo 48 de la Ley 45 de 2007; el cual dispone sobre los vicios ocultos (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

C. El demandante cita el artículo 784 de la Ley 23 de 1 de junio de 2001 (sic), que modifica y adiciona artículos al Código Judicial y dicta disposiciones urgentes para agilizar y mejorar la eficacia de la justicia; que indica sobre quien recae la carga de la prueba. Sin embargo, la normativa señalada no corresponde a la mencionada Ley, sino al Código Judicial (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

III. Breves antecedentes del caso.

De acuerdo a las constancias que reposan en autos, la **Dirección Nacional de Protección al Consumidor de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia** emitió la Resolución DNP 087-23DD de 15 de mayo de 2023, por medio de la cual se sanciona administrativamente a la sociedad **INMOBILIARIA UNIMAX, S.A**, a resarcir a **FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT** con la suma de quinientos noventa y tres balboas con setenta y seis centésimos (B/. 593.76) por reparaciones y con una multa de ciento cincuenta balboas (B/.150.00) por infringir disposiciones legales en materia de protección al consumidor (Cfr. Foja 20 del expediente judicial).

Debido a su disconformidad con el referido acto administrativo, el accionante interpuso un recurso de apelación, el cual fue resuelto a través de la Resolución ADPC-0083-24 de 23 de enero de 2024, la cual mantuvo en todas sus partes lo dispuesto en el acto principal (Cfr. fojas 23 y 24 del expediente judicial).

En virtud de lo anterior, el 8 de marzo de 2024, **Inmobiliaria UNIMAX, S.A**, actuando por intermedio de su apoderado judicial, presentó ante la Sala Tercera la demanda que dio origen al proceso que ocupa nuestra atención, en la que solicita que se declare nula, por ilegal, la resolución

administrativa acusada, así como la Resolución ADPC-0083-24 de 23 de enero de 2024, que resolvió el recurso de apelación (Cfr. fojas 1-9 del expediente judicial).

IV. Posición de Inmobiliaria UNIMAX, S.A.

Al sustentar su pretensión, el abogado de **Inmobiliaria UNIMAX, S.A**, señala que, a su juicio, su mandante fue injustamente sancionado ya que se omitió de manera directa el acto originario y su resolución confirmatoria por desconocer que su representado le indicó a la compradora que la administración del PH tenía realizar las reparaciones pertinentes sobre la estructura y fachada del PH. (Cfr. fojas 6-7 del expediente judicial).

Adicionalmente sostiene que se violó por errónea interpretación el acto originario y su resolución confirmatoria ya que, a su juicio, para que se considere vicio oculto, los mismos deben ser plenamente desconocidos para el consumidor y, en el caso que nos atañe, la compradora fue advertida de los mismos (Cfr. fojas 6-8 del expediente judicial)

Además, menciona que se violó de manera directa, por omisión, el acto originario y su resolución confirmatoria ya que **FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT** era sobre quien recaía la carga de la prueba, por lo que debía demostrar el monto de la factura 0074 correspondientes a las reparaciones, así como su deber de solicitar una inspección judicial para determinar esos daños (Cfr. fojas 8 del expediente judicial)

Por último, alude que se omitió de manera directa el acto originario y su resolución confirmatoria puesto que aduce que era responsabilidad de la copropietaria acudir a la administración del PH puesto que son, a su juicio, los verdaderos responsables de solventar las reparaciones (Cfr. fojas 9 del expediente judicial)

V. Posición de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia

En atención a lo anterior, el 25 de marzo de 2024, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia a través de la Nota A-129-2024/JQQ/Legal de 25 de marzo de 2024, emitió su informe de conducta, en donde indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

“PRIMERO: El día 25 de noviembre de 2022, la **señora FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT**, con número de cédula 3-720-2430,

actuando en nombre propio, interpuso formal queja administrativa ante la Dirección Nacional de Protección al Consumidor de esta Autoridad (fs.1-2), en contra el agente económico **INMOBILIARIA UNIMAX, S.A.**,

...

SEGUNDO: El Jefe del Departamento de Decisión de quejas en virtud de la facultad conferida mediante Resolución N. DNPC-002-2015 de 21 de diciembre de 2015, emite el auto de 05 de diciembre de 2022, donde admitió la queja interpuesta por la señora **FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT**, con número de cédula 3-720-2430, en vista de que cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 116 de la Ley 45 de 2007, en contra del agente económico **INMOBILIARIA UNIMAX, S.A.**, y le corre traslado de la queja al agente económico, por un término de cinco (5) días hábiles, fijando la fecha de audiencia para el día 22 de diciembre de 2022, a las 8:00 A.M.,(f. 37).

TERCERO: Mediante la Citación No. 1 de 05 de diciembre de 2022, se notificó al agente económico de la citación para que compareciera a las oficinas de la **ACODECO**, con motivo de la celebración del acto de audiencia programado dentro del proceso administrativo instaurado en su contra por la supuesta violación de las normas de Protección al Consumidor, contenidas en la Ley 45 de 2007. Esta citación fue recibida el 07 de diciembre de 2022, (f. 38)

...

SÉPTIMO: Informe secretarial de parte de la **ACODECO**, para informar que al acto de audiencia programado para el día 22 de diciembre de 2022, se presentó el apoderado especial de la consumidora, más no se presentó nadie de parte del agente económico y ni se envió ninguna justificación, (f. 81).

OCTAVO: Mediante la Citación No. 2 de 22 de diciembre de 2022, se notificó al agente económico de la citación para que compareciera a las oficinas de la **ACODECO**, con motivo de la celebración del acto de audiencia programada para el 10 de enero de 2023, a las 12:45 P.M, dentro del proceso administrativo instaurado en su contra por la supuesta violación de las normas de Protección al Consumidor, contenidas en la Ley 45 de 2007. Esta citación fue recibida el 23 de diciembre de 2022, (f. 82).

...

DÉCIMO: El 10 de enero de 2023, mediante memorial el licenciado **JUAN VANEGAS**, en representación del agente económico **INMOBILIARIA UNIMAX, S.A.**, presento solicitud de una nueva fecha de audiencia, debido a que llegó un poco después de la hora de la audiencia programada para el 10 de enero 2023, (f. 87).

DÉCIMO PRIMERO: Mediante la Citación No. 3 de 23 de febrero de 2022, se notificó al agente económico de la citación para que compareciera a las oficinas de la **ACODECO**, con motivo de la celebración del acto de audiencia programada para 06 de marzo de 2023, a las 2:00 P.M, dentro del proceso administrativo instaurado en su contra por la supuesta violación de las normas de Protección al Consumidor, contenidas en la Ley 45 de 2007. Esta citación fue recibida el 24 de febrero de 2023, (f. 89).

...

DÉCIMO CUARTO: Mediante Auto de 22 de marzo de 2023 (fs. 98-99), el Director de la Dirección Nacional de Protección al Consumidor se pronunció sobre la admisibilidad de las pruebas aportadas por las partes, las cuales militan en el expediente administrativo No. 1035-22 D

...

Para los efectos legales, el apoderado especial del agente económico, se notificó por escrito de la **Resolución DNP No. 087-23 DD de 15 de mayo de 2023**, el 23 de junio de 2023. (f. 105).

Por su parte, el apoderado especial de la consumidora se notificó personalmente el 06 de julio de 2023, (f. 103 reverso).

DÉCIMO SEXTO: El 30 de junio de 2023, el apoderado especial del agente económico, presenta en tiempo oportuno anuncio y sustentación de recurso de apelación contra la **Resolución DNP No. 087-23 DD de 15 de mayo de 2023**, cuya sustentación manifestó su disconformidad, solicitando que se revocara dicha resolución, (fs. l 07-113).

El 13 de julio de 2023, el apoderado especial de la consumidora presento en tiempo oportuno, oposición al recurso de apelación, (fs. 114-119).

DÉCIMO SÉPTIMO: El 17 de julio de 2023, se rindió un informe secretarial sobre la presentación y sustentación, dentro del término, de los recursos de apelación incoados tanto por el apoderado especial del agente económico, así como del escrito de oposición presentado por apoderado especial de la consumidora.

Acto seguido, el Director de la Dirección Nacional de Protección al Consumidor, en uso de sus facultades legales, concedió el recurso de apelación incoado en efecto suspensivo por las partes contra la **Resolución DNP No. 087-23 DD de 15 de mayo de 2023**, ordenando remitir el expediente al Administrador de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, para surtir su alzada, con fundamento en el artículo 122 de la Ley 45 de 2007, (f.120).

Para los efectos legales, se notificó a las partes de la decisión adoptada en la precitada resolución mediante el Edicto No. SG -2319-2023 D, fijado el 01 de agosto de 2023, por el término de veinticuatro (24) horas, (f. 121).

De lo anterior se desprende que, para emitir la Resolución DNP 087-23DD de 15 de mayo de 2023 y su acto confirmatorio, a Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, fue diligente en para ofrecer la protección debida de un derecho.

VI. Posición del tercero interesado.

Por el otro lado, **FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT** compareció al presente proceso por medio de su Defensor, para solicitar se declare legal lo resuelto en contra de Inmobiliaria UNIMAX, S.A. de resarcir a la compradora por la suma de quinientos noventa y tres balboas con setenta y seis centésimos (B/.593.76), así como declarar la legalidad de la sanción pecuniaria impuesta por un monto de ciento cincuenta balboas (B/.150.00).

Adicionalmente, la consumidora solicita se condene en costas a su favor, al agente económico, por los gastos incurridos para su defensa (Cfr. fojas 44 Y 45 del expediente judicial)

VII. Descargos de la Procuraduría de la Administración, en representación de los intereses de la entidad demandada

Después de analizar los cargos de ilegalidad en los que **Inmobiliaria UNIMAX, S.A.** fundamenta su pretensión este Despacho estima oportuno traer a colación siguiente:

6.1 Con relación a la supuesta violación del artículo 35 ordinal 2 de la ley 45 de 2007.

Sobre el particular, el artículo en mención reza así:

“Artículo 35. Derechos de los consumidores. Los consumidores tendrán, entre otros, derecho a:

...

2. Recibir de los proveedores toda la información sobre las características del producto o servicio ofrecido, de manera clara y veraz, para poder tomar una decisión al momento de realizar la adquisición del producto o servicio, así como para efectuar el uso o consumo adecuado de este, de conformidad con las leyes nacionales.”

Consideramos pertinente señalar que: según las constancias procesales se indica, tanto en el escrito de oposición como en el recurso de apelación, que **Inmobiliaria UNIMAX S.A.**, comunicó a la consumidora que habían tareas pendientes por parte de la administración y que éstos últimos son los responsables de solventar las reparaciones (Cfr. Fojas 43 y 109 del antecedente 1 de 2 del expediente judicial).

Sin embargo, independientemente de la respectiva notificación, se hace indispensable clarificar que es deber del vendedor sanear la cosa objeto de venta, tal y como lo estipula el artículo 1231 del Código Civil (Cfr. foja 22 del expediente judicial).

“Artículo 1231. El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”.

Asimismo el Artículo 1244 del mencionado Código, nos amplía hasta dónde se extiende el concepto de saneamiento:

“Artículo 1244: En virtud del saneamiento al que se refiere el artículo 1231 el vendedor responderá al comprador:

De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida

De los vicios o defectos ocultos que tuviere.” (Cfr. foja 22 del expediente judicial).

Dentro del contexto expresado, podemos observar el primer hallazgo por parte de la entidad demandada el cual consiste, en que los demandantes incumplieron en realizar la debida diligencia a la consumidora.

6.2 Con respecto a la supuesta violación del artículo 48 de la ley 45 de 2007.

Debemos señalar que la norma establece sobre los vicios ocultos, lo siguiente:

“Artículo 48. Vicios Ocultos. Cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos que hagan imposible el uso para 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 hubiera adquirido o hubiera dado un menor precio por ellos, el proveedor estará obligado a recibirlos y a devolver las sumas pagadas por el consumidor, según lo que establece el Código de Comercio. No obstante, el consumidor podrá optar por recibir una rebaja en el precio, sin derecho a reclamo posterior.” (El resaltado es nuestro).

En este sentido, somos del criterio que, independientemente del conocimiento o desconocimiento de la existencia de los daños en la unidad inmobiliaria, es responsabilidad del vendedor asumir con el costo de las reparaciones incurridas por la compradora.

6.3 En lo que concierne a la supuesta violación del artículo 784 de la Ley 23 de 1 de junio de 2001 (sic), realmente artículo 784 del Código Judicial.

Cabe señalar que el demandante sostiene que la carga de la prueba recae sobre la compradora, argumentando que debió probar que el monto de la factura 0074 correspondía a las reparaciones realizadas al apartamento 11D (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

“ARTÍCULO 784. Incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que les son favorables. No requieren prueba los hechos afirmados por una parte y admitidos por la contraria, respecto a los cuales la ley no exige prueba específica; los hechos notorios; los que estén amparados por una presunción de derecho, y el derecho escrito que rige en la Nación o en los municipios. Los hechos claramente reconocidos en el curso del proceso por la parte adversa, no requieren prueba”

Es necesario indicar que **FRANCHESKA JORDANA DELGADO DURANT** cumplió con el articulado mencionado puesto que aportó, desde sus inicios y con buena fe, la factura 0074 y las fotos correspondientes a los daños del apartamento afectado. La falta de certeza por parte del demandante, indicando que es posible que, tanto la factura como las imágenes aportadas posiblemente no correspondan al apartamento 11D, no es más que otro artificio para desviar su responsabilidad en el asunto que nos atañe (Cfr. foja 8 del expediente judicial y fojas 22 a 36 del antecedente 1 de 2 del expediente judicial).

6.4 En cuanto a la supuesta violación del artículo 93, ordinales 9, 12 y 14 de la Ley 284 del 2022.

Si bien es cierto que los administradores de los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal tienen una serie de obligaciones conferidas por la mencionada normativa, como lo son ordenar la reparaciones urgentes de las áreas comunes, así como el Reglamento de Copropiedad y de Uso y las Disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva, es imperativo que se reconozca que en este caso, la obligatoriedad de las reparaciones correspondientes a la unidad inmobiliaria 11D, son responsabilidad del vendedor, en este caso **Inmobiliaria UNIMAX, S.A.**, conforme a lo estipulado en la normativa del Código Civil desarrollado en párrafos anteriores.

En el marco de los hechos cuya relación hemos expuestos en los párrafos precedentes, esta Procuraduría solicita respetuosamente a ese Tribunal se sirva declarar que **NO ES ILEGAL la Resolución DNP 087-23DD de 15 de mayo de 2023**, emitida por la **Dirección Nacional de Protección al Consumidor de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia**, ni su acto confirmatorio; y, en consecuencia, se desestimen las demás pretensiones del recurrente.

IV. Pruebas: Se aporta como prueba documental de este Despacho, la copia autenticada del expediente administrativo de **Inmobiliaria UNIMAX, S.A** que guarda relación con este caso, cuyo original reposa en la institución demandada.

V. Derecho: No se acepta el invocado por la actora.

Del Señor Magistrado Presidente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración


María Lilia Urriola
Secretaría General