861-11

TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR: Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las ocho horas y ocho minutos del día veintisiete de julio de dos mil doce.

Por recibido el escrito firmado por el señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a folios 26. Por agregada la documentación confrontada que con dicho escrito anexa, de folios 27 a 29.

El presente procedimiento administrativo sancionador, registrado con referencia **861-11,** se inició sobre la base de la certificación remitida por el Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, Oficina Central, de conformidad al artículo 143 de la Ley de Protección al Consumidor –en adelante LPC–, relacionada con la denuncia interpuesta por el señor xxxxxxxxxxxxxxx contra el señor Víctor Manuel Romero Flores, por supuesta infracción al artículo 43 letra e) de la LPC.

Leído los autos y considerando:

I. En esencia, el señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sostuvo que pagó totalmente un inmueble ubicado en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, departamento de xxxxx. Agregó, que si bien el proveedor le entregó la escritura de compraventa del inmueble antes mencionado, no efectuó la debida inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.

De conformidad a lo establecido en los artículos 110 y siguientes de la LPC, se intentó que el consumidor y el proveedor llegaran a un arreglo amistoso a través de los medios alternos de solución de conflictos; no obstante, dado que el proveedor incumplió el acuerdo conciliatorio alcanzado, el Centro de Solución de Controversias remitió el expediente administrativo Nº 39786 a este Tribunal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 143 de la LPC.

Por auto de folios 20, se admitió la denuncia del señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en contra del señor Víctor Manuel Romero Flores, circunscribiéndose la admisión de la referida denuncia, a la posible comisión de la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC, por no prestar los servicios en la forma contratada, lo cual, de comprobarse, daría lugar a la aplicación de la sanción prevista por el artículo 46 de la ley antes citada.

En el auto en mención, se citó al proveedor denunciado, para que dentro del plazo que señala el artículo 145 de la LPC, ejerciera su derecho de defensa por escrito respecto a la infracción

administrativa atribuida en su contra. Asimismo, se solicitó al proveedor que presentara a este Tribunal copia de la documentación suficiente y pertinente que acreditara la inscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del municipio de xxxxxx, departamento de xxxxxxxxx; así como, la documentación que acreditara la entrega de la misma al señor xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Finalmente, se dio intervención a al referido consumidor, en carácter de interesado en el procedimiento administrativo sancionador, y se le requirió que presentara a este Tribunal Sancionador cualquier otro documento del cual dispusiera en relación al presente caso.

El proveedor denunciado ***no compareció a ejercer su derecho de defensa***, tal como se hace constar en la resolución que corre agregada en folios 23, *no obstante haber sido legalmente notificado, tal como se consigna en la correspondiente acta de notificación que corre agregada a folios 22.*

Asimismo, mediante auto de folios 23, se abrió a prueba el presente procedimiento por el término de ocho días hábiles. Durante dicho término, el referido denunciado no aportó ningún tipo de prueba que desvirtuara los hechos que le son atribuidos.

Por su parte, el consumidor presentó escrito y la documentación agregada de folios 26 a 29.

Concluido el trámite que señala la ley, el presente caso se encuentra en estado de emitir la resolución final respectiva, según lo dispuesto en el artículo 147 de la LPC.

II. En el presente caso, el objeto de la controversia puesta en conocimiento de este Tribunal estriba en determinar si el proveedor Víctor Manuel Romero Flores, no ha inscrito la escritura de compraventa del inmueble adquirido por el consumidor, lo cual, en caso de establecerse, configuraría infracción al artículo 43 letra e) de la LPC y, consecuentemente, daría lugar a la aplicación de la sanción prevista en el artículo 46 del referido cuerpo normativo.

III. Previo a resolver sobre lo que corresponda, resulta necesario hacer algunas acotaciones sobre las manifestaciones del *ius puniendi* del Estado, específicamente la potestad sancionatoria y el principio de legalidad, como uno de los postulados que rige el ejercicio de dicha facultad por parte del Tribunal Sancionador (1); posteriormente, hacer una breve referencia a los elementos subjetivos y objetivos constitutivos de la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC (2); y, finalmente, determinar si el proveedor denunciado cometió la infracción atribuida (3).

1. Sobre el *ius puniendi* del Estado.

A. La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en su jurisprudencia más reciente ha reconocido que el *ius puniendi* del Estado, entendido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo tipificado como *ilícito* –esto es, en sentido amplio, las conductas constitutivas de infracciones penales o administrativas que atentan contra bienes o intereses jurídicamente protegidos–, no sólo se manifiesta mediante el juzgamiento de los delitos e imposición de penas por parte de los tribunales penales, sino también cuando las autoridades administrativas ejercen *potestades sancionadoras.*

En efecto, si bien, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Constitución, corresponde única y exclusivamente al Órgano Judicial la facultad de imponer penas, la autoridad administrativa, amparada en el ejercicio de dicha potestad, puede *sancionar "…mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso las contravenciones a las leyes, reglamentos u ordenanzas…".*

Así, sobre la base del artículo 79 LPC, el Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor tiene la facultad de intervenir punitivamente en la esfera jurídica de las personas jurídicas o naturales, públicas o privadas, que al dedicarse a la producción, distribución, suministro y comercialización de bienes y servicios, han provocado una lesión o daño en bienes o intereses –de orden colectivo o individual– considerados como fundamentales en la esfera jurídica del consumidor, siempre que tales comportamientos se encuentren tipificados en el referido cuerpo normativo como infracciones merecedoras de una sanción.

B. En efecto, la *potestad administrativa sancionadora* de la que está investido este Tribunal, tiene fijados sus fines, postulados y principios rectores a partir de la configuración que de la potestad punitiva realiza la Constitución; de tal forma que la valoración de los hechos e interpretación de las normas que éste ha de realizar se sujeta, en esencia, a una serie de principios, cuyo respeto legitima la imposición de la sanción. Entre estos postulados pueden mencionarse: el principio de legalidad, lesividad del bien jurídico, culpabilidad y la garantía de prohibición del doble juzgamiento, entre otros, los cuales, en su conjunto, han sido denominados como el programa penal de la Constitución.

Respecto al *principio de legalidad* en el ámbito del Derecho administrativo sancionador, se ha sostenido que este postulado constituye una garantía política del ciudadano, en el sentido de no ser sometido a sanciones que no hayan sido aprobadas previamente, evitando así los abusos de poder. En razón de ello, se exige que la ley establezca en forma precisa las diversas conductas punibles y las sanciones respectivas.

En ese sentido, el mencionado principio tiene implicaciones en el proceso de elaboración y aplicación de la Ley de Protección al Consumidor en la que se prevén las infracciones cometidas en la relación de consumo, en la medida en que éste impone las siguientes condiciones: *i)* la ley material en la que se regulan tales infracciones debe ser previa al hecho enjuiciado (*lex praevia*); *ii)* debe ser emitida exclusivamente por la Asamblea Legislativa y bajo el carácter de ley formal (*lex scripta*); *iii)* los términos utilizados en la disposición normativa han de ser claros, precisos e inequívocos para el conocimiento de la generalidad, lo cual comprende un mandato de determinación o taxatividad que ha de inspirar la tarea del legislador (*lex certa*); y *iv)* la aplicación de la ley ha de guardar estricta concordancia con lo que en ella se ha plasmado, evitando comprender supuestos que no se enmarcan dentro de su tenor (*lex stricta*).

2. <u>Sobre la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC, por no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados.</u>

A. La Ley de Protección al Consumidor prevé una serie de obligaciones y prohibiciones dirigidas a los proveedores, entre las cuales se encuentra la contemplada en el artículo 24. Según lo dispuesto en dicho precepto legal, cuando se tratare de la prestación de servicios, todos los profesionales o instituciones que ofrezcan o presten servicios, están obligados a cumplir estrictamente con lo ofrecido, lo cual deberá establecerse en forma clara, de tal manera que, según la naturaleza de la prestación, los mismos no den lugar a dudas en cuanto a su calidad, cantidad, precio, tasa o tarifa y tiempo de cumplimiento, según corresponda.

El incumplimiento de la referida obligación por parte del proveedor conlleva la comisión de la infracción administrativa contenida en el artículo 43 letra e) de la LPC, el cual, literalmente, prescribe que constituye una infracción grave "no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados"; lo cual, en caso de configurarse, da lugar a la sanción prescrita en el artículo 46 del referido cuerpo de ley.

Sobre la base de la citada disposición legal, el Tribunal Sancionador deberá analizar –en el caso en particular– la concurrencia de los siguientes elementos: en primer lugar, evidenciar las condiciones en que se ofreció el servicio, en cuanto a calidad, cantidad, precio, tasa o tarifa y tiempo de cumplimiento, según corresponda; y en segundo lugar, establecer la existencia del incumplimiento por parte de la proveedora al no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados con el consumidor.

B. El artículo 146 de la LPC, establece que en los procesos ventilados ante este Tribunal, serán admitidos los medios de prueba reconocidos en el Derecho común —en lo que fuere aplicable con la naturaleza de éste— y, los medios científicos idóneos.

De conformidad con el inciso final del artículo 146 antes relacionado, las pruebas aportadas en los procedimientos ventilados ante este Tribunal, serán apreciadas según las reglas de la sana crítica, que están basadas en la lógica interpretativa, las máximas de la experiencia y, los conocimientos científicamente avanzados.

El Código Procesal Civil y Mercantil, de aplicación supletoria en el presente proceso (artículo 167 de la LPC), señala que la prueba tendrá por objeto las afirmaciones expresadas por las partes sobre los hechos controvertidos, que debe haber sido obtenida de forma lícita, y estar relacionada con el objeto de la misma, además de ser idónea según las reglas y criterios razonables. En otras palabras, para que una prueba sea valorada debe ser oportuna, pertinente y útil, por lo que la prueba está dirigida a la obtención de datos relevantes para la comprobación de los hechos litigiosos.

De esta forma, este Tribunal valorará la prueba que consta en el presente procedimiento, para constatar si efectivamente se configuró la infracción administrativa atribuida a la proveedora denunciada.

C. Entre la documentación agregada al expediente consta:

a) Fotocopia confrontada de factura número xxxxxxxxxxxxxxx (xxxxx), por la cantidad de doscientos sesenta y cinco dólares ($265.00), en concepto de pago por honorarios de elaboración de escritura pública y por aranceles de registro (folios 2).

b) Fotocopia confrontada del mandamiento de ingresos número xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx (xxxxxx) por la cantidad de dos mil seiscientos cuarenta dólares con cuarenta y seis centavos de dólar ($2,640.46), en concepto de pago total del lote número xx, polígono xxx, de la xxxxxxxxxxxxxxxx, del municipio de xxxxxxxx, departamento de xxxxxxx, de fecha cuatro de febrero de dos mil ocho (folios 3).

c) Fotocopia confrontada del testimonio de la escritura pública de compraventa del lote número xxx, polígono xxx, de la xxxxxxxxxxxxxxxxx, suscrito en fecha quince de febrero de dos mil ocho (folios 4 a 6).

d) Fotocopias confrontadas de certificación extractada y de resolución con observaciones registrales a la presentación del trámite de inscripción de compraventa, efectuadas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro (folios 27 a 29).

3. *1.* En el presente caso, el consumidor sostiene que el proveedor no ha inscrito la escritura de compraventa del lote detallado en el auto de inicio del presente procedimiento.

Al respecto, este Tribunal advierte que el otorgamiento de escritura pública de compraventa de inmueble, en virtud del artículo 1605 del Código Civil, resulta imprescindible para el cumplimiento de la obligación a cargo del vendedor, pues sólo al satisfacer dicha formalidad, el negocio jurídico de la compraventa de bienes raíces se perfecciona. Caso contrario, el comprador se encuentra en la imposibilidad jurídica de obtener la calidad de propietario del bien en cuestión.

Ahora bien, la compraventa, al ser un contrato bilateral, da nacimiento a obligaciones para ambas partes; la principal, a cargo del vendedor, consiste en transferir el dominio de la cosa al comprador; razón por la que, constituye un título traslaticio de dominio a favor de este último. Por su parte, la transferencia del dominio y, por ende, el cumplimiento de esta obligación, se lleva a cabo a través de la tradición, la cual, según el artículo 651 del Código Civil es el modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que *el dueño* hace de ellas a otro, habiendo por una parte *la facultad e intención de transferir el dominio*, y, por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Por regla general, la compraventa y la tradición del dominio de un bien inmueble se hacen constar en un mismo instrumento o escritura pública, pues ambas requieren de esta solemnidad para su perfección.

No obstante lo anterior, para que un título traslaticio de dominio –compraventa– produzca efectos frente a terceros resulta necesaria su inscripción en el correspondiente registro, lo cual genera efecto desde la fecha de la presentación del título a la oficina registral (artículos 680 y 683 del Código Civil).

En ese sentido, es obligación del vendedor no solo el otorgamiento del instrumento público, sino también garantizar la inscripción del mismo en el registro respectivo. En otras palabras, para que el señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pueda hacer valer el derecho de propiedad del lote adquirido, no basta el mero otorgamiento del título traslaticio de dominio, sino que también es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, a fin de que éste sea oponible frente a terceros.

2. En el caso de autos, por medio de la factura número xxxxxxxxxxx (xxxx) que corre agregada a folios 2, se comprueba que el consumidor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pagó al proveedor Víctor Manuel Romero Flores para que formalizara e inscribiera la escritura pública de compraventa del lote adquirido, la cual fue otorgada el día quince de febrero de dos mil ocho y

entregada al consumidor según consta de folios 4 a 6; sin embargo, la misma no fue debidamente inscrita por causas imputables al proveedor, lo anterior se advierte tanto de la lectura de la calificación registral de cancelación de asiento de presentación de fecha cinco de agosto de dos mil nueve (folios 6), como de la observación registral a la presentación del trámite de inscripción de compraventa, hecha por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, de fecha uno de junio de dos mil diez (folios 29).

Además, por medio del mandamiento de ingresos a folios 3, se comprueba que al día cuatro de febrero de dos mil ocho, el señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxx había pagado la cantidad de dos mil seiscientos cuarenta dólares con cuarenta y seis centavos de dólar ($2,640.46), en concepto de pago total por el lote número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Y es que, ha quedado plenamente demostrado que la escritura de compraventa otorgada a favor del consumidor no se inscribió debido a la falta de presentación del plano de segregación simple en el Registro correspondiente; sin embargo, dicha causal no exime de responsabilidad administrativa al proveedor denunciado, ya que, como se ha sostenido en reiteradas ocasiones, la oferta de un bien o servicio comprende una serie de requisitos mínimos, entre ellos, que se tenga la "posibilidad legal de ofrecerse" lo cual significa que, quien ofrece un bien o servicio está implícitamente garantizando que tiene el derecho de hacerlo. (Resolución definitiva pronunciada en el procedimiento con Referencia 581-10).

De ahí, que pueda concluirse que el proveedor denunciado ha incumplido con su obligación contractual para con el señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativa a la legalización y entrega de la escritura de compraventa, dado que los impedimentos de naturaleza registral que impiden la debida inscripción y entrega del instrumento en cuestión, no son situaciones imputables al consumidor; configurándose así la infracción administrativa atribuida en contra del proveedor Víctor Manuel Romero Flores, ante lo cual, procede la imposición de una sanción.

IV. Ya comprobado que el proveedor incurrió en la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC, en perjuicio de los intereses del señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, afectando derechos patrimoniales del consumidor, corresponde establecer la sanción que ha de atribuírsele como consecuencia de la comisión de tal infracción.

1. Para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la LPC, podrá tomarse en cuenta los siguientes criterios: el tamaño de la empresa, el impacto en los derechos del

consumidor, la naturaleza del perjuicio ocasionado, el grado de intencionalidad –dolo o culpa– con la que procedió el infractor, la reincidencia o incumplimiento reiterado, entre otros.

2. Que el proveedor se dedica a la elaboración e inscripción de escrituras de compraventa así como a la parcelación y comercialización de inmuebles, por tanto, conoce los requisitos jurídicos para poder ofrecer, vender, elaborar e inscribir las escrituras de los mismos.

3. Que la afectación causada al consumidor se materializó en el pago de honorarios y aranceles para la inscripción de una escritura de compraventa, lo cual no ha realizado.

Por otra parte, es necesario tener presente que durante la tramitación del procedimiento de mérito, se comprobó que el proveedor incurrió en la referida infracción actuando con negligencia al incumplir con su obligación consistente en elaborar la escritura de compraventa del lote adquirido, y garantizar la correspondiente inscripción del mismo, con lo cual menoscabó el derecho a la propiedad y el derecho al patrimonio del consumidor.

Además, ha de aclararse que las sanciones administrativas pueden imponerse aún a título de simple negligencia en la conducta o actuación de la proveedora, lo cual ha quedado demostrado en el presente caso en los términos planteados.

V. Por todo lo antes expuesto, y sobre la base de los artículos 86 inciso final y 101 inciso segundo de la Constitución de la República; artículos 83 letra b), 43 letra e), 46, 145, 146 y 147 de la Ley de Protección al Consumidor; y, artículo 218 del Código Procesal Civil y Mercantil, este Tribunal RESUELVE:

a) *Sanciónese* al señor Víctor Manuel Romero Flores con la cantidad de **SEIS MIL NOVENTA Y TRES DÓLARES** ($6,093.00), *equivalentes a veintinueve salarios mínimos mensuales urbanos en la industria*, en concepto de multa por la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC. Dicha multa deberá hacerse efectiva en el Fondo General de la Nación, dentro de los diez días siguientes al de la notificación de esta resolución, debiendo comprobar a este Tribunal su cumplimiento dentro del plazo indicado; caso contrario, se certificará a la Fiscalía General de la República para su ejecución forzosa.

b) *Notifíquese*.”””

”””””””””IVETTECARDONA”””””””””””””””””J.A.BASAGOITIA””””””””””””””””””L.R.MZ”””””””””””””””””””””””””””

”””””PRONUNCIADA POR LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR QUE LA SUSCRIBEN.”””””””””””C.MORALES.Z”””””””””””””””””””””””””“”””””””””””””

”””””””””FIRMAS RUBRICADAS.””