

administrativo N° 46521 a este Tribunal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 143 letra a) de la LPC.

Por auto de folios 20 del presente expediente, se admitió la denuncia de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contra el señor Víctor Manuel Romero Flores, circunscribiéndose la admisión de la referida denuncia, a la posible comisión de la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, por no entregar los bienes en los términos contratados por la consumidora, lo que de comprobarse, daría lugar a la aplicación de la sanción prevista por el artículo 46 de la misma normativa.

En el auto en mención, se citó al proveedor denunciado, para que dentro del plazo que señala el artículo 145 de la LPC, compareciera a expresar su defensa personalmente o por medio de su apoderado, sobre la infracción administrativa atribuida en su contra. Asimismo, se dio intervención a la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en carácter de interesada en el procedimiento sancionatorio, y se le solicitó que proporcionara a este Tribunal el nombre de las personas que pudieran atestiguar sobre el hecho denunciado, o las que le habían atendido por parte del proveedor.

Posteriormente, la apoderada de la consumidora presentó escrito de folios 23, mediante el cual adjuntó la documentación que corre agregada de folios 24 a folios 26 del presente expediente. Por su parte, el proveedor denunciado no atendió el requerimiento efectuado por este Tribunal, no obstante haber sido legalmente notificado, tal como consta en acta agregada a folios 21.

Mediante auto de folios 30, se dio intervención a la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en calidad de apoderada de la consumidora. Asimismo, se tuvo por agregado el oficio suscrito por la Subdirectora de Asuntos Jurídicos de la Dirección General de Centros Penales, mediante el cual informó a este Tribunal que el señor Víctor Manuel Romero Flores se encontraba recluso en el Centro Penal de Apanteos, del Departamento de Santa Ana (folios 28), razón por la cual se ordenó realizar los actos de notificación en el Centro Penal antes relacionado.

Posteriormente, en el ejercicio de su derecho de defensa, el apoderado del proveedor denunciado presentó el escrito de folios 35, mediante el cual contestó la denuncia en sentido

negativo. A dicho escrito anexó la documentación que se encuentra agregada de folios 36 a folios 38 del presente expediente.

Por resolución de folios 39, se tuvo por parte al señor Víctor Manuel Romero Flores, por medio de su apoderado, el licenciado xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; se tuvo por contestada la audiencia conferida y, se abrió a pruebas el procedimiento de mérito por el plazo de ocho días hábiles. En el mismo auto, se solicitó al proveedor que presentara a este Tribunal copia del contrato de promesa de venta o arrendamiento con promesa de venta, así como la documentación pertinente que acreditara el otorgamiento de la compraventa de los lotes números 3 y 4, del Polígono xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jurisdicción de xxxxxxxxx, a favor de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Durante el término probatorio, el apoderado del proveedor presentó el escrito de folios 43 y 44, mediante el cual solicitó se ordenara la devolución del presente expediente al Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, argumentando que su poderdante no compareció a las audiencias conciliatorias en virtud de que se encontraba privado de libertad, tal como se hizo constar en el informe proporcionado por la Subdirectora de de Asuntos Jurídicos de la Dirección General de Centros Penales. Asimismo, ofreció prueba de carácter testimonial; solicitó que se librara oficio a la Dirección General de Migración y Extranjería para acreditar los movimientos migratorios de la consumidora y; agregó la documentación que corre agregada a folios 45 y 46.

Finalmente, mediante auto de folios 48 se declaró sin lugar lo solicitado por el apoderado del proveedor denunciado, por las razones expuestas en el auto mencionado.

Concluido así el trámite del presente procedimiento, éste queda en estado de pronunciar la resolución final correspondiente (artículo 147 LPC).

II. En el presente caso, el objeto de la controversia puesta en conocimiento de este Tribunal estriba en determinar si el señor Víctor Manuel Romero Flores, ha incumplido al no prestar los servicios en los términos contratados, lo cual, en caso de establecerse, configuraría infracción al artículo 43 letra e) de la LPC, en relación al artículo 24 de la misma ley, que, consecuentemente, daría lugar a la aplicación de la sanción prevista en el artículo 46 de la LPC.

III. Ahora bien, previo a analizar en profundidad la denuncia de mérito y los argumentos en los que el proveedor fundamenta su posición en este procedimiento, resulta necesario hacer algunas acotaciones sobre las manifestaciones del *ius puniendi* del Estado, específicamente la potestad sancionadora y el principio de legalidad, como uno de los postulados que rige el ejercicio de dicha facultad por parte del Tribunal Sancionador (1), para luego hacer una breve referencia a los elementos subjetivos y objetivos constitutivos de la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC, en relación al artículo 24 de la misma ley (2); y, finalmente, de conformidad a la prueba que consta en el expediente, determinar si el proveedor denunciado cometió la infracción atribuida (3).

1. Sobre el *ius puniendi* del Estado.

A. La Sala de lo Constitucional 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 de la 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, la Sala de lo Constitucional sostuvo 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. Sobre la infracción al artículo 43 letra e) LPC, por no prestar los servicios en los términos contratados.

A. La Ley de Protección del 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 tratase de la prestación de servicios, 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 manera tal 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, daría 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 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 en los conocimientos científicamente avanzados.

El Código Procesal Civil y Mercantil, de aplicación supletoria en el presente proceso (artículo 167 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 configura la infracción administrativa atribuida a la proveedora denunciada.

C. Entre la documentación presentada, aparece agregada:

1) Fotocopia confrontada de mandamiento de ingreso número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxx), por la cantidad de veinticuatro mil setecientos ochenta y nueve dólares con setenta y seis centavos (\$24,789.76) y fotocopia confrontada del recibo de cancelación de contrato de arrendamiento con promesa de venta por la cantidad de dieciocho dólares (\$18.00)

(folios 2);

2) fotocopia confrontada de la constancia de cancelación de los lotes 3 y 4 ubicados en el Polígono xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jurisdicción de xxxxxxxxxxxx, por el precio de veintiséis mil setecientos ochenta y nueve dólares con setenta y seis centavos (\$26,789.76), emitida por la oficina de servicios jurídicos, lotificaciones y parcelaciones del licenciado Víctor Manuel Romero Flores (folios 3);

3) fotocopia confrontada de factura de pago de la escritura de compraventa, por la cantidad de quinientos veintiún dólares (\$521.00), a nombre de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (folios 4);

4) fotocopia confrontada de cheque número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxx) por la cantidad de veintiséis mil dólares (\$26,000.00), otorgado a favor del señor Víctor Manuel Romero Flores (folios 5);

5) fotocopia confrontada del estado de cuenta de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, emitido por la oficina jurídica y lotificadora, sucursal Aguilares (folios 6);

6) fotocopia confrontada de la partida de nacimiento de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (folios 7 y 8);

7) fotocopia certificada de la resolución emitida por el Centro Nacional de Registros de fecha veintidós de septiembre de dos mil ocho (folios 45) y;

8) fotocopia certificada del plano emitido por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional de la República (folios 46).

D. En el caso de autos, la consumidora sostuvo que el día doce de septiembre de dos mil siete, compró al proveedor los lotes 3 y 4 ubicados en el Polígono xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jurisdicción de xxxxxxxxxxxx, por el precio de veintiséis mil setecientos ochenta y nueve dólares con setenta y seis centavos (\$26,789.76). Agregó, que en fecha tres de marzo de dos mil ocho, recibió la constancia de cancelación de los mismos, quedando pendiente la escrituración de propiedad y que a la fecha de la interposición de la denuncia aún no le había sido entregada.

Al respecto, cabe enfatizar que el otorgamiento de la 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 prominente vendedor, pues solo al satisfacer dicha formalidad, el negocio jurídico de la compraventa de bienes y raíces que se ha prometido se perfecciona. Caso contrario, el prominente comprador se encuentra en la imposibilidad jurídica de obtener la calidad de propietario del bien en cuestión. Por otra parte, su inscripción en el registro correspondiente resulta necesaria para que la compraventa del bien inmueble sea oponible frente a terceros (artículo 667 del Código Civil).

El contrato de promesa de venta, por ser un contrato bilateral, da nacimiento a obligaciones para ambas partes; la principal se consigna a cargo del promitente-vendedor: transferir el dominio de la cosa al promitente-comprador, misma que se cumple a través del otorgamiento de la escritura de compraventa respectiva —título— y la consecuente tradición —modo de adquirir— del dominio.

Según el artículo 651 del Código Civil, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ella a otro, existiendo, por una parte, *la facultada e intención de transferir el dominio* y por otra, *la capacidad e intención de adquirirlo*. En estos casos, por regla general, la compraventa y la tradición del dominio de un inmueble se hacen constar en un instrumento o escritura pública, pues ambas requieren de esta solemnidad

para su perfección, siendo ésta el cumplimiento de la obligación principal del vendedor nacida de aquélla.

Aunado a lo anterior, en reiteradas resoluciones este Tribunal ha sostenido que 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 implica que, quien ofrece un bien o servicio está implícitamente garantizando que tiene derecho de hacerlo.

De la lectura de la documentación agregada al expediente, constan las fotocopias confrontadas del recibo de pago por la elaboración del contrato de arrendamiento con promesa de venta (folios 2) y de la factura de pago de la escritura de compraventa de los inmuebles objeto de la presente denuncia (folios 4), por medio de las cuales se acredita la relación contractual existente entre el proveedor denunciado y la consumidora, en lo que respecta a la contratación del señor Víctor Manuel Romero Flores para la elaboración de los instrumentos jurídicos antes mencionados.

Asimismo, se cuenta con la fotocopia confrontada de la constancia de pago total de los lotes xx y xx ubicados en el Polígono xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jurisdicción de xxxxxxxxxxxx, emitida por la oficina de servicios jurídicos, lotificaciones y parcelaciones del licenciado Víctor Manuel Romero Flores (folios 3), con la que se comprueba que la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pagó en su totalidad la cantidad de veintiséis mil setecientos ochenta y nueve dólares con setenta y seis centavos (\$26,789.76) por los referidos lotes.

En relación a lo anterior, corre agregada a folios 6 del presente expediente la fotocopia confrontada del estado de cuenta a nombre de la consumidora, a través de la cual se evidencia que efectivamente la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pagó en su totalidad al proveedor denunciado el precio de los lotes objeto del reclamo, pues el saldo de dicha cuenta se encuentra a cero.

Por otra parte, es importante señalar que el apoderado del señor Víctor Manuel Romero Flores, admitió expresamente que su mandante incumplió lo acordado con la consumidora, ya que argumentó en el escrito presentado a folios 43 y 44 que no se habían podido entregar las

escrituras correspondientes a la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en virtud de que previamente era necesario la aprobación del plano respectivo.

En ese sentido, el proveedor denunciado bajo ningún supuesto podía comprometerse a entregar algo que no tenía la “posibilidad legal de ofrecer”, pues en el presente caso se comprobó que al momento de celebrar los contratos de mérito, dicho proveedor no contaba con las inscripciones correspondientes. En consecuencia, bajo ninguna circunstancia el señor Víctor Manuel Romero Flores puede prometer algo de lo que no se dispone legalmente. De ahí que, no son válidos los argumentos esgrimidos por el apoderado del proveedor, ya que de conformidad a la LPC, éste debe de tener la posibilidad legal previa, para poder ofrecer un bien o servicio; y, habiéndose comprobado que no la tenía, se evidencia plenamente su incumplimiento.

Por todo lo anterior, puede concluirse que, en el presente caso, ha quedado plenamente establecido, sobre la base de la documentación antes detallada, que el proveedor denunciado incumplió con sus obligaciones contractuales, relativas a entregar a la consumidora las respectivas escrituras de compraventa; configurándose así la infracción atribuida en su contra, por cuanto la conducta que se le imputa al proveedor se adecua al supuesto tipificado en el artículo 43 letra e) LPC, en relación con el artículo 24 de la misma ley, referido al incumplimiento de no entregar los bienes en los términos contratados, ante lo cual, procede la imposición de una sanción.

IV. Habiéndose comprobado que el señor Víctor Manuel Romero Flores, incurrió en la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC, en relación al artículo 24 de la misma ley, en perjuicio de los intereses de la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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. En atención a lo expuesto, debe considerarse que el proveedor es una persona natural, con una capacidad de inversión usualmente menor que la de una persona jurídica; no

obstante, que se dedica a la prestación de servicios jurídicos de lotificaciones y parcelaciones de inmuebles, por lo que resulta imperioso que dicho proveedor atienda las obligaciones y prohibiciones contenidas en la LPC, con el objeto de garantizar a los consumidores un servicio confiable y de calidad.

Por otra parte, es necesario tener presente que durante la tramitación del procedimiento de mérito, se comprobó que el proveedor al no entregar la escritura de propiedad de los lotes relacionados, menoscabó el patrimonio de la consumidora, con lo cual incurrió en la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC.

Al respecto, cabe advertir que se ha configurado un daño patrimonial concreto en una persona en particular; en ese sentido, debe aclararse que el perjuicio a los bienes jurídicos tutelados por dicha infracción legal son los intereses económicos de la consumidora; supuestos normativos que se configuran al no entregar los bienes en los términos contratados.

V. Por todo lo expuesto, y sobre la base de los artículos 101 inciso segundo, 14 y 86 inciso final de la Constitución de la República; y con fundamento en los artículos 83 letra b), 24, 43 letra e), 46, y 49 de la Ley de Protección al Consumidor, y artículo 218 del Código Procesal Civil y Mercantil, este Tribunal Resuelve:

a) Sanciónase al señor Víctor Manuel Romero Flores, con multa de **VEINTISIETE MIL DOCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA CENTAVOS (\$27,012.30)**, equivalentes a ciento treinta y tres salarios mínimos urbanos de la industria, por la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, en relación con el artículo 24 de la misma normativa. 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.