

193-13

**TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR:** Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas con un minuto del día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho.

El presente procedimiento administrativo sancionador, se inició sobre la base de la certificación emitida por el Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, según el artículo 143 letra c) de la Ley de Protección al Consumidor -en adelante LPC-, como consecuencia de la denuncia interpuesta por el señor

por supuesta comisión de la infracción contenida en el artículo 43 letra e) de la LPC, por no entregar los bienes en los términos contratados.

Habiendo concluido el trámite que señala la ley, sin que queden pendientes pruebas que practicar y de conformidad a lo estipulado en el artículo 147 de la LPC, se hacen las consideraciones siguientes:

I. El consumidor manifestó en su denuncia que mediante contrato de promesa de venta adquirió un inmueble ubicado en Lotificación

, en el año de 1990; que en dicho contrato el prominente vendedor se comprometió en concepto de venta del inmueble, a otorgar a favor del consumidor la escritura de venta y tradición del inmueble antes descrito. En el mes de octubre de 2008, el consumidor terminó de pagar el inmueble y se le extendió la cancelación del mismo, pero desde esa fecha hasta la interposición de la denuncia no se le había entregado la respectiva escritura de propiedad.

II. Se siguió el procedimiento consignado en los artículos 143 y siguientes de la LPC, abriéndose a prueba y respetando la garantía de audiencia y el derecho de defensa de la proveedora denunciada, quien manifestó mediante escrito presentado por su apoderado general judicial con cláusulas especiales, que el inmueble al que pertenece el lote del consumidor, era propiedad del señor quien en el año de 1997 contrató un crédito con una entidad financiera y cuya garantía fue la constitución de una hipoteca sobre el inmueble en mención. Posteriormente en el año 2000, el Juzgado Tercero de lo Mercantil de San Salvador, ordenó el embargo sobre el inmueble hipotecado, situación que imposibilitó que al momento que el consumidor terminó de pagar por su lote, se le pudiese otorgar la escritura de compraventa.

III. El artículo 43 letra e) de la LPC, literalmente, prescribe que constituye una infracción grave "*no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados*".

La misma ley establece, en su artículo 40, que por la comisión de las infracciones en ella reguladas, se sancionará administrativamente a los proveedores a quienes les sean imputables; es decir,

a los proveedores que, en la venta de un bien o en la prestación de un servicio, actuando con dolo o culpa, causen menoscabo a los consumidores.

En este contexto, para determinar una situación jurídica particular a la que este Tribunal deba aplicarle la normativa de consumo, es necesaria la existencia de una relación jurídica que vincule a dos sujetos específicos, cuya conducta o actuación se someta a valoración de este Tribunal; esto es, una relación jurídica en particular que enlace un proveedor específico con un consumidor concreto.

Naturalmente, el proveedor denunciado debe ser aquel que haya establecido una relación de consumo con el consumidor denunciante, directamente vinculado con la alegación objeto de la denuncia. Es decir, la denuncia debe encauzarse contra el proveedor pasivamente legitimado.

La legitimación está referida a la capacidad de ser parte en un procedimiento concreto, en virtud de la cual se exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, sean las personas que se encuentren vinculadas con el objeto del litigio las que figuren como partes en el proceso o procedimiento de que se trate. La falta de este presupuesto impide una sentencia de fondo, pues la pretensión planteada no resulta susceptible de ser propuesta por un motivo procesal que deviene, por su naturaleza, en insubsanable.

En materia de consumo, la legitimación pasiva corresponde al proveedor que haya entablado con el consumidor una relación de consumo y a quien, por tanto, se le atribuye la comisión de una conducta constitutiva de infracción en el marco de la LPC.

IV. Este Tribunal valorará la prueba de conformidad a los métodos aceptados en el ordenamiento jurídico, para posteriormente determinar si en el presente procedimiento, se ha configurado la infracción contenida en el artículo 43 letra e) de la LPC, relativa a no entregar los bienes en los términos contratados.

A. Al respecto, el artículo 146 de la LPC establece que en los procedimientos 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. Asimismo, en el inciso final del referido artículo se dispone que las pruebas aportadas serán apreciadas según las reglas de la sana crítica, que están basadas en la lógica interpretativa, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicos idóneos.

El artículo 313 del Código Procesal Civil y Mercantil, de aplicación supletoria en el presente procedimiento conforme lo dispuesto en el artículo 167 de la LPC, señala que la prueba tendrá por objeto las afirmaciones expresadas por las partes sobre los hechos controvertidos; prueba que, además, debe haber sido obtenida de forma lícita, debe estar relacionada con el objeto de la misma y ser idónea según las reglas y criterios razonables. En otras palabras, para que una prueba sea valorada debe ser oportuna, pertinente y conducente.



B. Al presente procedimiento administrativo únicamente se incorporó como prueba documental un recibo de cancelación por [redacted] por el lote número [redacted] del polígono [redacted] de la lotificación [redacted] en la jurisdicción de [redacted], departamento de [redacted], emitido por [redacted] a fecha 31 de octubre de [redacted]; que el consumidor anexó a su denuncia y con lo que se acredita que se terminó de pagar por el inmueble y la sociedad denunciada recibió el pago.

No obstante lo anterior, no consta en el presente expediente administrativo más documentación que vincule al consumidor con la proveedora denunciada, ya que no fue agregado el documento base de la controversia que es el contrato de promesa de venta, en el que se debieron delimitar las respectivas obligaciones entre las partes. Consecuentemente, no es posible para este Tribunal, determinar si la proveedora denunciada fue quien compareció como promitente vendedor en el contrato de promesa de venta y quien se obligó contractualmente a entregar la escritura de compraventa al consumidor cuando este terminara de pagar por el inmueble objeto del presente reclamo. En conclusión, para que se configure la infracción contemplada en el artículo 43 letra e) de la LPC, es menester que la proveedora haya incumplido su obligación de entregar el bien en los términos contratados, pero en este caso al no poderse acreditar con prueba idónea que sustente fehacientemente la obligación de la denunciada, no es posible acreditar un incumplimiento, por lo que resulta procedente *absolver* a la sociedad denunciada por la infracción atribuida en el presente procedimiento.

V. Por tanto, sobre la base de lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 11, 14 y 101 inciso segundo de la Constitución de la República, 24, 27 inciso primero, 43 letra e), 83 letra b), 147 y 149 de la Ley de Protección al Consumidor, este Tribunal **RESUELVE**:

*Absolver* a [redacted] de la infracción consignada en el artículo 43 letra e) de la LPC, en relación a la denuncia interpuesta por el señor J[redacted]. Enmendado-promitente-Vale.  
*Notifíquese.*



**PRONUNCIADA POR LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR QUE LA SUSCRIBEN.**



Q/1



Handwritten scribble or mark.

Handwritten scribble or mark.