	<p>TRIBUNAL SANCIONADOR</p>	<p>Fecha: 15/07/2021 Hora: 08:00 Lugar: San Salvador.</p>	<p>Referencia: 172-2020</p>
<p>RESOLUCIÓN FINAL</p>			
<p>I. INTERVINIENTES</p>			
<p>Denunciantes:</p>	<p>1. 2.</p>		
<p>Proveedora denunciada:</p>	<p>Scotiabank El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, Sociedad Anónima que puede abreviarse Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., Banco Cuscatlán, S.A. y BCU, S.A.</p>		
<p>II. HECHOS DENUNCIADOS Y ANTECEDENTES.</p>			
<p>En fecha 07/10/2019, los señores _____ y _____ interpusieron su denuncia —folios 1 y 2— en la cual expusieron: que en fecha 08/08/2008 contrataron con la proveedora un crédito hipotecario con la intención de adquirir la vivienda que habitan, agregando que, en la fecha de otorgamiento del crédito, como ocurre con todo en el sistema financiero, es requisito indispensable para la firma de estos contratos, estar solventes en tasas e impuestos y que tanto los vendedores como los compradores llenaron los requisitos que la proveedora les requirió. Continuaron exponiendo, que transcurrieron los años y hasta el año 2014 aproximadamente, cuando intentaron mover el crédito con otro proveedor, se dieron cuenta que el inmueble sigue a nombre de los anteriores dueños, ya que el documento fue presentado al registro para su inscripción hasta el 16/07/2014, el cual a su vez fue observado según matrícula _____ Asiento No. 1, párrafo segundo, porque “LOS OTORGANTES NO ESTAN SOLVENTES DE IMPUESTOS TRIBUTARIOS. ART. 217 C. TRIB”.</p> <p>En fecha 07/10/2019, se dio inicio a la etapa de avenimiento y se le comunicó a la denunciada mediante correo electrónico, que se le concedía el plazo de 3 días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación, para ofrecer alternativas de solución; adjuntándose copia de la denuncia —folios 20-22—, a lo cual, en fecha 16/10/2019 —folios 23-25—, la denunciada mediante correo electrónico señaló —en síntesis— que: (...) <i>En razón de lo anterior, aunque los otorgantes hayan estado solventes al momento de la contratación, pero si al momento de la calificación del documento para su inscripción ya no están solventes, el registrador se abstiene de inscribir, ya que en caso de hacerlo, se haría acreedor la de sanción que la misma disposición establece, indicando que el incumplimiento de la comprobación del estado de solvencia, insolvencia o no contribuyente de la conducta electrónica en los casos que la ley lo exija, hará incurrir a quien no la realice en una multa de cuatro salarios mínimos mensuales, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que hubiere lugar. (...) Es importante aclarar que la situación no ha sido generada por el Banco, más bien fue generada por la tardanza de nuestros clientes en presentar la cancelación de hipoteca que se ha referido en el presente informe. Que la obligación de saneamiento de ley le corresponde al vendedor y no a la institución que otorgó el financiamiento del inmueble únicamente. No omito hacer mención que en</i></p>			

el presente caso, los otorgantes del contrato sujeto a inscripción son los 2 vendedores y los 2 compradores y que mientras no coincidan los 4 en estar solventes con el Ministerio de Hacienda, no podrá inscribirse la compraventa (sic).

Posteriormente, los consumidores ratificaron su denuncia y solicitaron la programación de audiencia conciliatoria (folio 28), instancia en la cual no llegaron a ningún acuerdo las partes conforme a lo consignado en el acta de resultado de conciliación de folio 40.

En ese sentido, el Centro de Solución de Controversias —en adelante CSC—, conforme al artículo 143 letra c) de la Ley de Protección al Consumidor —en adelante LPC—, remitió el expediente por no lograr solucionar el conflicto en dicha instancia por desacuerdo en audiencia conciliatoria, recibándose en este Tribunal en fecha 23/01/2020.

III. PRETENSIÓN PARTICULAR.

“La pretensión de los consumidores es que el proveedor asuma su responsabilidad e inscriba la compra venta con hipoteca relacionada, asumiendo los costos pendientes a la fecha por los otorgantes en caso de ser necesario, pues por una negligencia del proveedor que no hizo la presentación en el momento correcto. Artículos 4 literal e), i) 43 literal e), 19 literal e) Ley de Protección al Consumidor y artículos 71 y 150 Ley de Procedimientos Administrativos (sic).”

IV. INFRACCIÓN ATRIBUIDA Y ELEMENTOS DE LA INFRACCIÓN.

Tal como consta en resolución de inicio —folios 43 al 45—, se le imputa a la proveedora denunciada la comisión de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC.

Así, la LPC prevé una serie de obligaciones y prohibiciones dirigidas a los proveedores, estableciendo una serie de infracciones administrativas en caso de incumplimientos por parte de los mismos, entre las cuales se encuentra la contemplada en el artículo 43 letra e), el cual, literalmente, prescribe que constituye una infracción grave: *“no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados”*, el resaltado es nuestro.

Por lo anterior, este Tribunal deberá analizar la concurrencia de los siguientes elementos: en primer lugar, *las condiciones en que se ofreció el bien o servicio*, en cuanto a calidad y tiempo de cumplimiento, según corresponda; y en segundo lugar, *la existencia del incumplimiento por parte de los proveedores* al no entregar el bien o los servicios en los términos contratados por los consumidores, lo que, en caso de configurarse, daría lugar a la sanción prescrita en el artículo 46 del referido cuerpo de ley.

V. CONTESTACIÓN DE LA PROVEEDORA DENUNCIADA

Se siguió el procedimiento consignado en los artículos 143 y siguientes de la LPC, respetando la garantía de audiencia y el derecho de defensa de la proveedora, quien compareció conforme a las actuaciones que se detallan a continuación:

1. En fecha 23/10/2020 —folios 48-50— se recibió escrito firmado por el licenciado , en su calidad de apoderado general judicial de la proveedora Banco Cuscatlán SV, S.A., mediante el

cual evacuó la audiencia conferida en resolución de inicio y ejerció su derecho de defensa, alegando en virtud de lo regulado en el artículo 147 numeral 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos —en adelante LPA—, que la contratación se realizó el 08/08/2008 y que a la fecha de presentación de la denuncia ya había prescrito; que se dejara sin efecto el requerimiento de información financiera y tributaria realizado en la resolución de inicio por constar en registros públicos a los que el Tribunal puede tener acceso, conforme a lo regulado en el artículo 4 inciso 3° de la LPA; que se aclarara, sobre la base del principio de buena fe — artículo 2 numeral 9 de la LPA— cuál fue la norma legal utilizada en la resolución de inicio a través de la cual se corre traslado a la misma para que presente su defensa en el plazo de 10 días hábiles; y, ofreció elementos probatorios.

Tales alegatos fueron resueltos conforme a lo expuesto en la resolución de fecha 06/11/2020 —folios 56-60—, misma en la que se ordenó la apertura a prueba por el plazo de 8 días.

Por último, es menester mencionar, que el apoderado de la proveedora acreditó mediante fotocopia certificada del testimonio de escritura pública de poder general judicial otorgado a su favor —folios 51-55 y 67-71—, que la sociedad *Scotiabank* El Salvador, S.A. realizó el cambio de denominación a Banco Cuscatlán SV, S.A. por medio de escritura pública de modificación al pacto social otorgado en fecha 20/03/2020, documento que tuvo a la vista el notario ante el cual se otorgó el poder que lo legitima en el presente procedimiento.

2. En ese orden, mediante el escrito de fecha 01/12/2020 —folios 64-66—, el referido apoderado de la proveedora Banco Cuscatlán SV, S.A. ofreció e incorporó la prueba pertinente al caso, detallando los aspectos que pretendía probar con cada una de ellas, la cual consta agregada de folios 67-92.

VI. VALORACIÓN DE PRUEBA/HECHOS PROBADOS

A. De conformidad con los artículos 146 de la LPC y 106 inc. 3° de la LPA, las pruebas oportunas, pertinentes y conducentes aportadas en el procedimiento, serán valoradas conforme a las reglas de la sana crítica; a excepción de la prueba documental, la cual se realizará conforme al valor tasado de la misma en el derecho común.

En ese sentido, la Sala de lo Constitucional en la resolución final pronunciada en el proceso acumulado con número de referencia 23-2003/41-2003/50-2003/17-2005/21-2005, de fecha 18/12/2009, en lo que concierne al valor tasado de las pruebas mencionó: *“Cuando la ‘utilización’ de la máxima de experiencia viene predeterminada por la norma procesal, hablamos del sistema de valoración denominado prueba tasada o tarifa legal; es decir, en la prueba tasada o tarifa legal, lo que hace el legislador es proveer una de las máximas que deben integrarse al razonamiento probatorio del juez, como la premisa mayor del silogismo fundamental sobre cada medio de prueba (...) el legislador señala una lista de medios de prueba y a cada una le asigna un determinado y preciso valor probatorio -certeza objetiva-; es decir que, en este caso, amparado en la seguridad jurídica, el legislador determina previamente la máxima de experiencia, aunque con distinta fuerza dependiendo de la prueba de que se trate”*. (Los resaltados son nuestros).

Dicho esto, el artículo 106 inc. 6° de la LPA dispone: “*Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquellos, harán prueba de estos salvo que se acredite lo contrario*”.

Además, el artículo 341 del Código Procesal Civil y Mercantil —en adelante CPCM— determina el valor probatorio de los instrumentos, así: “*Los instrumentos públicos constituirán prueba fehaciente de los hechos, actos o estado de cosas que documenten; de la fecha y personas que intervienen en el mismo, así como del fedatario o funcionario que lo expide. Los instrumentos privados hacen prueba plena de su contenido y otorgantes, si no ha sido impugnada su autenticidad o ésta ha quedado demostrada. Si no quedó demostrada tras la impugnación, los instrumentos se valorarán conforme a las reglas de la sana crítica*”. (Los resaltados son nuestros).

Así las cosas, 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 consignada en el artículo 43 letra e) de la LPC.

B. En el presente procedimiento sancionatorio, se incorporó la siguiente prueba documental:

1. Fotocopia simple de Compraventa de Inmueble con fecha de firma 08/08/2008 —folios 6-16—, en la que se hace constar:

(i) Cláusulas I y II: Que los señores en su calidad de “vendedores” eran dueños y actuales poseedores de un inmueble de naturaleza urbana del proyecto

el cual vendieron por la cantidad de \$49,000.00 a los señores denunciados

(ii) Cláusula II: Que los señores delegaron a Scotiabank El Salvador, S.A. la facultad que les otorga la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro de la referida escritura pública.

(iii) letra B) PRIMERA HIPOTECA ABIERTA: Que en la proporción que les corresponde —es decir un 50% a cada uno de ellos—, ambos denunciados constituyeron Primera Hipoteca Abierta sobre el inmueble objeto de reclamo, a favor de Scotiabank El Salvador, S.A. para el plazo de 31 años, hasta por la suma de \$53,000.00, monto que serviría para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones adquiridas y las que a futuro adquirieran en forma personal los hipotecantes solidaria o subsidiariamente, entre otras.

(iv) Cláusula IV Obligaciones de los hipotecantes numeral 1): Que los señores se obligaron a facilitar las escrituras de propiedad o cualquier otro

documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo, la inscripción cargo de los hipotecantes o terceras personas mencionadas, por las operaciones bancarias que garantiza la misma.

(v) Cláusula VII Honorarios y gastos: en calidad de hipotecantes, asumían la responsabilidad de todos los gastos en que la proveedora tuviese que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de dicha hipoteca.

(vi) Letra C) LÍNEA NO ROTATIVA Cláusulas I), II) y III): Que los señores

, otorgaron en la referida fecha, un Contrato de Apertura de Crédito Simple o no Rotativa para el plazo de 30 años, por la suma de \$44,100.00, del cual harán uso para la adquisición del inmueble referido en el romano (i) del presente apartado.

(vii) Finalmente, se consignó, que de conformidad a lo establecido en el artículo 220 del Código Tributario, *se advirtió a los otorgantes que, para la inscripción del referido contrato en el registro respectivo, debían estar solventes o autorizados, según corresponda por la Administración Tributaria.*

2. Fotocopias simples de documentos denominados Situación Tributaria del Contribuyente —folios 17 y 18—, emitidos por el Jefe del Departamento de Cuenta Corriente y Control Tributario de la Dirección General de Impuestos Internos en fecha 18/06/2018, en el que consta que los señores

, en su calidad de vendedores del inmueble objeto de reclamo, poseen un estado actual de Insolventes.

3. Fotocopias simples de certificación emitida por Registrador del Centro Nacional de Registros, Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en fecha 03/10/2019 —folio 19—, a solicitud de la señora —consumidora denunciante—, mediante el cual se comprueba que:

(i) Que el inmueble de naturaleza rústica situado en

, le pertenece a los señores

con un porcentaje de 50% de derecho de propiedad.

(ii) Que el documento COMPRAVENTA —marginado a la matrícula número — presentado por Scotiabank El Salvador, S.A. a y otro en fecha 16/07/2014, fue calificado en fecha 29/07/2014 con un *estado: Observado/Resolución: OTORGANTES NO ESTAN SOLVENTES CON IMPUESTOS TRIBUTARIOS. ART. 217 C. TRIB.*

(iii) Que el documento CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA —marginado a la matrícula número — presentado por Scotiabank El Salvador, S.A./ y otro en fecha 25/11/2014, fue calificado en fecha 04/12/2014 con un *estado: Observado/Resolución: AL INSCRIBIR ANTECEDENTE DE PROPIEDAD ART. 695 C.C.*

4. Fotocopia simple de documento “RAZÓN Y CONSTANCIA DE RETIRO SIN INSCRIBIR CONSTITUCION DE HIPOTECA” —folio 72— emitido por el Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro en fecha 25/11/2014, en la cual el respectivo registrador resolvió: *Resolución: SE*

AUTORIZA RETIRAR SIN INSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO, EN BASE A SOLICITUD PRESENTADA A LAS 15:10 HORAS DEL 10-11-2014, POR EL LIC. .

EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN EN SU CALIDAD DE APODERADO ESPECIAL ADMINISTRATIVO DE SCOTIABANK, EL SALVADOR, S.A.

Asimismo, dejó constancia que:

(i) La calificación que dio mérito al referido retiro sin inscribir fue realizada a las 09:15:13 horas, del día 25/11/2014.

(ii) El instrumento que dio mérito a esta calificación fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201306005133 a las 15:37:35 horas, del día 25/01/2013.

5. Fotocopias certificadas por notario de boletas de presentación emitidas por el Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro, San Salvador en las que consta la siguiente información —folios 73-74 y 79-82—:

CUADRO N° 1

N° presentación	Fecha/hora de presentación	Presentante	Acto/contrato	Status	Fecha de retiro
200806063757	02/09/2008 10:28:29	Scotiabank El Salvador, S.A./	Compraventa	Observado/ Insolventes	17/12/2012
200806063758	02/09/2008 10:29:32		Constitución de hipoteca	Observado	
201206072131	21/12/2012 11:02:39	Scotiabank El Salvador, S.A.	Compraventa	Observado 01/02/2013	16/07/2014
201306005133	25/01/2013 15:37:35		Constitución de hipoteca	Observado 01/02/2013	25/11/2014
201406037683	Fecha ilegible, se lee únicamente 07/2014	Scotiabank El Salvador, S.A./	Compraventa	Observado 29/07/2014	No tiene
201406064114	25/11/2014 13:02:49		Constitución de hipoteca	Observado 04/12/2014	

6. Fotocopias certificadas por notario de Constancia de Solvencia de los Impuestos Internos emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, conforme al siguiente detalle:

CUADRO N° 2

Nombre/calidad	Fecha de solicitud	Estado actual	Vigencia	Folio
/comprador y denunciante	25/07/2008	Solvente	08/09/2008	77 y 84
	17/04/2009	Solvente	22/05/2009	87
	22/05/2014	<i>Insolvente</i>		92
compradora y denunciante	25/07/2008	Solvente	30/04/2009	83
	17/04/2009	Solvente	30/04/2009	88
	08/05/2013	Solvente	30/04/2014	91
/vendedor	28/07/2008	Solvente	30/04/2009	86
	17/04/2009	Solvente	30/04/2009	89
	18/06/2018	<i>Insolvente</i>		18
vendedora	28/07/2008	Solvente	02/09/2008	78
	08/05/2013	Solvente	06/07/2013	90
	18/06/2018	<i>Insolvente</i>		17

VII. ANÁLISIS DE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

A. En el caso particular, los consumidores denunciantes reclaman por el supuesto incumplimiento de la proveedora en la gestión de inscripción de la escritura de compraventa con hipoteca previamente relacionada.

Al respecto es importante referirnos a lo regulado en los siguientes artículos del Código Tributario —en adelante CT—:

- *Necesidad de solvencia o constancia de no contribuyente para la inscripción de instrumentos en el Registro Público.*

Artículo. 217.- En ningún registro público se inscribirá un instrumento en que se consigne alguno de los actos o contratos mencionados en el artículo siguiente si los contrayentes no se encuentran solventes de sus tributos o en su caso no se demuestra la condición de no contribuyente. Para comprobar tales situaciones la administración tributaria proporcionará a los registros públicos en los que haya de inscribirse los actos o contratos aludidos, acceso al sistema de consulta electrónica del estado de cuenta de los contribuyentes. El registrador deberá realizar la comprobación en referencia y hacer relación en el acto por el cual ordena la inscripción, de la fecha y número de orden del documento electrónico proporcionado por la administración, que compruebe la solvencia, insolvencia o la condición de no contribuyente de los otorgantes (...). El resaltado es nuestro.

- *Actos que requieren de solvencia del contribuyente o autorización, y constancia de no contribuyente.*

Artículo 218.- Se requiere estar solvente o autorizado previamente y en su caso comprobar la condición de no contribuyente para:

d) Inscribir en cualquier registro público de inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos, con montos mayores a treinta mil dólares.

e) Solicitar créditos bancarios, tarjetas de crédito o cualquier modalidad de financiamiento que otorguen las instituciones sujetas a supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero. Se exceptúan de esta obligación las solicitudes de tarjeta de crédito por montos iguales o inferiores a cuatro mil dólares, así como las solicitudes de préstamo, crédito o financiamiento por montos iguales o inferiores a treinta mil dólares (...). Para efectos de la comprobación del estado de solvencia, insolvencia, o de no contribuyente en los casos a que se refiere este literal, la administración tributaria podrá autorizar a las instituciones en mención, el acceso al sistema de consulta electrónica del estado de cuenta de los sujetos pasivos con el propósito de que tales instituciones financieras realicen la comprobación que se encuentran obligados a efectuar (...). El resultado es nuestro.

- ***Expedición de Constancias de Solvencias o Autorizaciones.***

Artículo 219.- La administración tributaria, a petición del contribuyente, de los responsables del cumplimiento de la obligación tributaria o de cualquier persona autorizada, expedirá constancia de solvencia o autorización según proceda y en su caso constancia de no contribuyente.

- ***Advertencia sobre Constancias de Solvencias y Autorizaciones.***

Artículo 220.- En los actos y contratos que impliquen, a cualquier título, la transferencia de dominio o la constitución de derechos reales sobre inmuebles (...) el funcionario ante quien se otorguen deberá advertir a los otorgantes y relacionarlo en el documento o instrumento, que para la inscripción de tales actos se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda, por la administración tributaria.

Del mismo modo, la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, dispone lo siguiente:

- ***Formulario de observaciones.***

Art. 7.- Cuando los registradores formularen observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando las disposiciones legales pertinentes, mediante razón que autorizarán con su firma y sello, la cual notificarán al interesado, o a su representante, mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede.

- **Constancia de retiro.**

Art. 14.- En todos los casos de retiro o devolución de los instrumentos anteriormente citados, el registrador deberá dejar constancia de la causa de la entrega y de la identificación y facultades de la persona a quien se le efectúa.

- **Nueva presentación.**

Art. 15.- En caso que los instrumentos se retiraren sin inscribir y se presentaren nuevamente treinta días después de su retiro, esta presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, de conformidad con la tasa que para ello señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual será aplicable para estos casos a todos los Registros

Finalmente, el artículo 1423 del Código Civil estipula literalmente: *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.* El resaltado es nuestro.

B. Establecido lo anterior, en el presente caso la infracción denunciada por los señores _____ es la descrita en el artículo 43 letra e) de la LPC, que prescribe “No (...) o prestar los servicios en los términos contratados.”, por lo que, al realizar el ejercicio de adecuación de los hechos denunciados a los alcances del referido ilícito administrativo, existe la certeza que:

- Los señores denunciantes _____ suscribieron un contrato de compraventa de un inmueble en fecha 08/08/2008, acto en el que constituyeron primera hipoteca abierta a favor de la proveedora *Scotiabank* El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., entidad que a su vez, en el referido documento, otorgó un contrato de apertura de crédito simple o no rotativa, cuyas condiciones incompletas constan establecidas a folio 6-16.
- Los otorgantes de la escritura de compraventa antes referida, es decir los señores _____ en su calidad de “vendedores” y los señores denunciantes _____ en su calidad de “compradores” fueron advertidos que para la inscripción del documento contractual que amparaba la compraventa del inmueble, la constitución de primera hipoteca abierta y el otorgamiento de una línea de crédito, *debían estar solventes o autorizados*, conforme a lo regulado en el artículo 217 inciso primero y 220 del CT.
- La proveedora *Scotiabank* El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. cumplió con la facultad otorgada por los señores denunciantes _____ para la presentación y tramitación de las diligencias de inscripción

conforme a lo regulado en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, tal como consta en el **CUADRO N° 1 del romano VI de la presente resolución.**

Ahora bien, los consumidores aseguran que la proveedora denunciada no ingresó los documentos contractuales en el registro correspondiente, razón por la cual el inmueble aún aparece registrado a nombre de los señores . . . y . . . ; sin embargo, de las constancias de solvencia relacionadas en el **CUADRO N° 2 del romano VI de la presente resolución**, se ha acreditado que los señores . . . en su calidad de vendedores, poseían a la fecha de su emisión —18/06/2018— un status de *INSOLVENTES en el pago de sus tributos*, lo cual conforme a lo consignado en el artículo 217 inciso primero del CT, justifica el rechazo y la denegatoria de registro del documento, requisitos cuyo cumplimiento le corresponde a los otorgantes del documento objeto de inscripción, es decir a los señores

en su calidad de vendedores, y a los señores

en su calidad de compradores y denunciantes en el presente procedimiento administrativo.

Así las cosas, de la conjunción de los elementos probatorios que constan agregados en el presente procedimiento, se acredita con certeza que la proveedora *Scotiabank El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.* no es responsable del incumplimiento alegado, por el contrario, la referida entidad también se ve afectada en sus derechos, por cuanto la hipoteca, garantía del contrato de compraventa y de la apertura de crédito, aún no se encuentra inscrita a su favor; por tanto, no se configuran los elementos de la infracción atribuida, siendo procedente *absolver* a la misma en relación a la infracción contenida en el artículo 43 letra e) de la LPC.

VIII. DECISIÓN

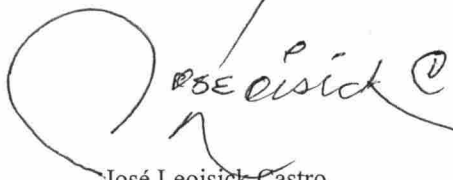
Por tanto, sobre la base de lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 11, 14, 101 inciso 2° de la Constitución de la República; 43 letra e), 46, 49, 83 letra b), 144 y siguientes de la LPC; y 3, 78 inciso tercero, 139 y 154 de la LPA, este Tribunal **RESUELVE**:

- a) *Téngase* por recibido el escrito presentado por la proveedora *Scotiabank El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.* a través de su apoderado, el licenciado de fecha 01/12/2020 —folios 64-66—; así como, la documentación presentada por la misma que consta agregada de folios 67-92.
- b) *Desestimase* la presunta configuración de la infracción prevista en el artículo 43 letra e) en relación al artículo 24, ambos de la LPC por *no prestar los servicios en los términos contratados*.
- c) *Absuélvase* a la proveedora *Scotiabank El Salvador, S.A. hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.* de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC, por las razones expuestas en el romano **VII**, letra **B** de la presente resolución.
- d) *Notifíquese*.

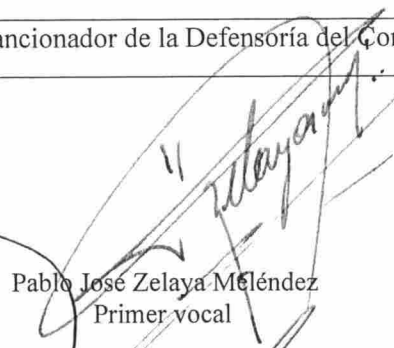
INFORMACIÓN SOBRE RECURSO

Recurso procedente de conformidad al artículo 132 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos: Reconsideración	Plazo para interponerlo: 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución.
Lugar de presentación: Oficinas Tribunal Sancionador, 7ª. Calle Poniente y Pasaje "D" #5143, Colonia Escalón, San Salvador.	
Autoridad competente: Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor	

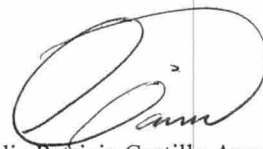
CM/ym



José Leoisick Castro
Presidente

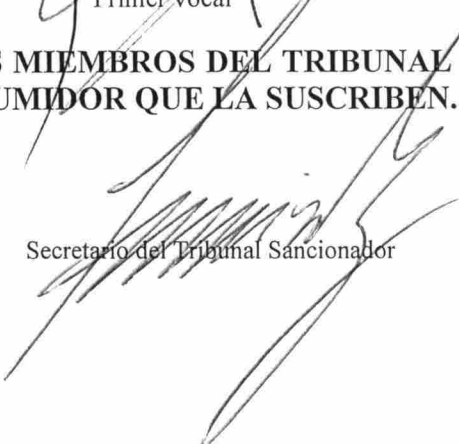


Pablo José Zelaya Meléndez
Primer vocal



Lidia Patricia Castillo Amaya
Segundo vocal

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



Secretario del Tribunal Sancionador