

Sobre el presente documento se elaboró una versión pública, de conformidad al Artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), protegiendo los datos personales de las partes que intervinieron en el presente proceso, así como datos confidenciales, según lo establecido en el Artículo 6 letras "c", "f" y "g" de la LAIP

	TRIBUNAL SANCIONADOR	Fecha: 29/08/2022. Hora: 09:32 a. m. Lugar: San Salvador.	Referencia: 444- 2021.
RESOLUCIÓN FINAL			
I. INTERVINIENTES			
Consumidor denunciante:			
Proveedores denunciados:	1. CASAS AMERICANAS, S.A. DE C.V. 2. Hugo Alcides Rodríguez. 3. CORSANAVA, S.A. DE C.V.		
II. HECHOS DENUNCIADOS Y ANTECEDENTES			
<p>En fecha 15/01/2018, el consumidor interpuso su denuncia, en la cual, en términos generales expuso que en fecha 26/01/2016, suscribió un contrato de compraventa a plazos con el señor Hugo Alcides Rodríguez, respecto de un inmueble con una extensión superficial de 500 metros cuadrados, por un precio de \$7,000.00 dólares, identificado como _____, en el municipio de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango y que a la fecha de interposición de la denuncia el lote aún no tenía construcciones. Además, expuso que sus pagos están al día y que los mismos los realiza a Casas Americanas, S.A. de C.V., pero que en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros el inmueble tiene un área superficial de 500 metros cuadrados y que la propietaria actual es CORSANAVA, S.A. de C.V. No obstante lo anterior, expresó que realizó mediciones por su propia cuenta del inmueble, de las que resultó un área superficial de dicho lote de 250 metros cuadrados, es decir, la mitad del área superficial del terreno por el cual contrató y está pagando. Añadió que al interponer su reclamo con el proveedor le dijeron que se habían equivocado, y que realmente el lote que él compró no tiene 500 metros cuadrados de superficie, sino 250 metros cuadrados.</p> <p>De acuerdo a la denuncia los hechos señalados podrían ser constitutivos de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la Ley de Protección al Consumidor —LPC—, que establece: “<i>Son infracciones graves, las acciones u omisiones siguientes: e) “No entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados (...);”</i> respecto al derecho básico de los consumidores establecido en el artículo 4 letra e) de la misma ley, consistente en <i>adquirir los bienes o servicios en las condiciones o términos que el proveedor ofertó públicamente.</i></p> <p>Establecido lo anterior, luego de recibir la denuncia en análisis, se siguió el procedimiento señalado en la LPC y se agotaron los medios alternos de solución de conflictos sin que las partes intervinientes alcanzaran un acuerdo, debido a la incomparecencia injustificada y reiterada de las proveedoras, tal como fue consignado en las actas de fs. 73 y 80, razón por la que el expediente fue certificado a este Tribunal en atención a lo regulado en el artículo 112 inciso 2º de la LPC, en fecha 14/03/2018.</p> <p>Posterior a dicha remisión, constan las actuaciones administrativas acaecidas durante la sustanciación del procedimiento administrativo bajo la referencia 525-18, así como la documentación que fuera incorporada por las partes durante el mismo, hasta que se declaró la caducidad del mismo mediante la resolución de las nueve horas con treinta y dos minutos del día 12/05/2021, fs.100-105.</p> <p>Mediante la referida resolución, se ordenó el reinicio del procedimiento administrativo sancionatorio; y también consta el acta de conformación del presente expediente administrativo, en la que se dejó constancia de la asignación de un nuevo correlativo para diligenciar el caso <i>sub judice</i>, fs. 108.</p>			

En virtud de lo anterior, se dictó el auto de inicio de este procedimiento a las doce horas con trece minutos del día 07/07/2021, fs. 109-110, de lo cual se notificó en debida forma a todos los intervinientes en fechas 16/07/2021 y 28/07/2021, según se dejó constancia en las actas incorporadas a fs. 111-114. Mediante el referido acto administrativo, se proporcionó a las partes la oportunidad procedimental de intervenir para el ejercicio de su derecho de contradicción, confiriéndosele además a los proveedores, un plazo específico de diez días hábiles para el ejercicio de sus derechos de audiencia y defensa, no obstante, en tal fase las partes se abstuvieron de participar.

Posteriormente se ordenó el inicio del término probatorio del procedimiento, mediante el auto de las doce horas con doce minutos del día 03/09/2021, fs. 115-116, el cual se les notificó oportunamente a las partes en fechas 09/09/2021 y 22/09/2021, fs. 117-120.

Finalmente, el día 19/04/2022 se recibieron escritos firmados por el denunciante , fs. 121 y 122-123. En el primero de los referidos escritos, el consumidor señaló el correo electrónico: _____ como medio para recibir notificaciones. En tanto que, en el segundo de los escritos, adjuntó copia del último recibo de pago efectuado en fecha 29/03/2022 correspondiente a la cuota número 75 de su contrato de compraventa a plazo sobre el _____ , Nueva Concepción, Chalatenango. Y solicitó que se respete el contrato y que se le entregue la cantidad de tierra prometida.

III. PRETENSIÓN PARTICULAR

El denunciante solicitó en el CSC, "*(...) que el proveedor le entregue físicamente 500 mts2, área física que contrató y está pagando al proveedor (...)*" (sic).

IV. INFRACCIÓN ATRIBUIDA Y ELEMENTOS DE LA INFRACCIÓN

Tal como consta en resolución de las doce horas con trece minutos del día 07/07/2021, fs. 109-110, a los proveedores denunciados se le atribuye la comisión de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC que estipula: "***No entregar los bienes (...)*** en los términos contratados"; en relación al artículo 4 letra e) del mismo cuerpo normativo: "*Sin perjuicio de los demás derechos que se deriven de la aplicación de otras leyes, los derechos básicos de los consumidores son los siguientes: Sin perjuicio de los demás derechos que se deriven de la aplicación de otras leyes, los derechos básicos de los consumidores son los siguientes: Adquirir los bienes o servicios en las condiciones o términos que el proveedor ofertó públicamente*", 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***, en cuanto a calidad y tiempo de cumplimiento, entre otros aspectos, según corresponda; y en segundo lugar, ***la existencia del incumplimiento por parte de la parte proveedora*** al no entregar el bien en los términos contratados por el consumidor, lo que, en caso de configurarse, daría lugar a la sanción prescrita en el artículo 46 del referido cuerpo de ley.

Así, en caso de comprobarse efectivamente la comisión de la infracción imputada, conllevaría a la imposición de la sanción establecida en el artículo 46 de la misma ley, es decir multa hasta de doscientos salarios mínimos mensuales urbanos en la industria.

V. CONTESTACIÓN DE LOS PROVEEDORES DENUNCIADOS

Se siguió el procedimiento consignado en los artículos 143 y siguientes de la LPC, y en la resolución por medio de la que se ordenó el inicio del presente procedimiento administrativo sancionatorio, fs. 109-110, se les confirió a los proveedores denunciados un plazo de 10 días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, para que pudiesen manifestar su oposición por escrito, expresar sus argumentos de defensa, formular alegaciones, o bien, presentar o proponer la práctica de los medios probatorios que estimaran convenientes. Sin embargo, ninguno de los tres proveedores compareció en dicha etapa, para el ejercicio de sus derechos de audiencia, defensa y garantía del debido proceso.

Posteriormente, en fecha 03/09/2021, se ordenó el inicio del término probatorio por el plazo de 8 días hábiles, dentro del cual los sujetos intervinientes podían hacer uso de los medios probatorios y ofrecer las pruebas que estimaran convenientes, respetando los aspectos establecidos en los artículos 312 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil –en adelante CPCM– y 106 y sucesivos de la Ley de Procedimientos Administrativos –LPA–, resolución que fue efectivamente notificada a los intervinientes los días 09/09/2021 y 22/09/2021, de conformidad a las actas correspondientes, fs. 117-120.

No obstante lo anterior, los proveedores indiciados no comparecieron en el procedimiento, consecuentemente, habiendo concluidos los plazos para la intervención de las partes en la sustanciación del presente, este Tribunal debe proceder a pronunciar la resolución final del mismo sin la participación de los denunciados.

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 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).

Finalmente, el artículo 63 del Reglamento de la LPC, viene a reforzar lo estipulado en el derecho común al establecer: *Las actas mediante las cuales los funcionarios de la Defensoría hagan constar las actuaciones que realicen, harán fe, en tanto no se demuestre con prueba pertinente y suficiente su inexactitud o falsedad. El mismo valor probatorio tendrán los informes y otros documentos que emitan los funcionarios y empleados de la Defensoría, en el ejercicio de sus funciones.*

Así las cosas, para determinar los hechos probados relacionados con la comisión de la infracción regulada en el artículo 43 letra e) de la LPC, por no prestar los servicios en los términos contratados, se seguirán las disposiciones citadas previamente.

B. En el presente caso, es menester señalar que el expediente fue certificado a este Tribunal de conformidad a la presunción legal establecida en el artículo 112 inciso segundo de la LPC, por lo que en aplicación de dicha disposición se presumirá como cierto lo manifestado en la denuncia, por ministerio de ley.

De conformidad con el artículo 414 del CPCM, las presunciones legales, conocidas como presunciones *iuris tantum*, son aquellas en razón de las cuales *la persona a la que favorezca quedará dispensada de la prueba del hecho presunto al estar probados los hechos en que se base.*

Sin embargo, las mismas admiten prueba en contrario, y en ese caso *la actividad probatoria se podrá dirigir tanto a demostrar que los indicios probados inducen a un hecho distinto o a ninguno, como a efectuar la contraprueba de dichos indicios para establecer su inexistencia.*

Jurídicamente, la presunción se define como aquel razonamiento en virtud del cual, partiendo de un hecho que está probado o admitido, se llega a la consecuencia de la existencia de otro hecho que es el supuesto fáctico de una norma, atendiendo al nexo lógico existente entre los dos hechos.

Las presunciones son un método lógico para probar y están compuestas estructuralmente de una afirmación, hecho base o indicio, de una afirmación o hecho presumido y de un enlace. La afirmación base o el hecho base —también conocido como indicio— recibe esta denominación porque es el punto de apoyo de toda presunción. La base de la presunción puede estar constituida por uno o varios indicios; pero lo decisivo del indicio es que esté fijado en el procedimiento y que resulte probado. En conclusión, la afirmación presumida o el hecho presumido es una consecuencia que se deduce del hecho base o indicio.

Aclarado lo anterior, de conformidad a la prueba que consta en el expediente, se determinará si los proveedores denunciados cometieron la conducta constitutiva de infracción, tomando en cuenta la documentación que se encuentra agregada al expediente.

C. En el presente procedimiento sancionatorio se incorporó prueba documental por parte de los intervinientes, de la cual este Tribunal valorará únicamente la pertinente, consistente en:

- i. Copia confrontada del talonario de pagos expedido por la sociedad CASAS AMERICANAS, S.A. DE C.V. a nombre del cliente _____, conteniendo recibos cancelados en concepto de pagos de cuotas mensuales de "código _____", por el valor de \$58.33 dólares cada uno, correspondiente a los meses comprendidos entre junio y diciembre del año 2017, fs. 4-6. Mediante tal documento, se comprueba el cumplimiento de la obligación de pago por parte del consumidor, respecto de la venta a plazos del inmueble denominado _____.

- ii. Copia confrontada del documento privado autenticado otorgado ante los oficios notariales del licenciado _____, conteniendo contrato nominado: "VENTA A PLAZOS - PROYECTO EL MILAGRO - código 80140-", celebrado en fecha 26/01/2016 entre los otorgantes Hugo Alcides Rodríguez en calidad de vendedor, y _____ como comprador, cuyo objeto, según contenido textual del referido documento, es la venta a plazos del: "II (...) LOTE NUEVE POLÍGONO J, con un área de QUINIENTOS PUNTO CERO METROS CUADRADOS, (...) IV) (...) por el precio de SIETE MIL DÓLARES EXACTOS, moneda de los Estados Unidos de América. El comprador pagará dicha suma por medio de CIENTO DIECINUEVE CUOTAS, Y UNA EXTRA POR EL SALDO TOTAL ADEUDADO, mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de CINCUENTA Y OCHO DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (...) VII (...). El vendedor manifiesta en este acto que el proyecto en donde se encuentra el lote objeto del presente contrato cuenta con Desmembración en Cabeza de su Dueño y el comprador se da por enterado de dicha circunstancia (...). Al estar completamente pagada la totalidad del precio el comprador se compromete a otorgar a favor del comprador la correspondiente Escritura de Compraventa siempre y cuando se cancele previamente el valor correspondiente a los honorarios de su elaboración, los derechos de registro correspondientes, así como cualquier impuesto o tasa vigente que tenga relación al lote objeto de este contrato, haciéndole la tradición del dominio, posesión, uso, goce y demás derechos que le pertenezcan. (...)", fs. 7-10. Mediante el contrato antes relacionado, se comprueba la relación contractual existente entre el consumidor y el señor Hugo Alcides Rodríguez y las condiciones del contrato de venta a plazos pactadas entre ambos, y especialmente que el objeto central de dicho contrato, era el otorgamiento de la escritura de compraventa por parte del proveedor del _____, Nueva Concepción Chalatenango, con extensión de 500 metros cuadrados, posterior al plazo de 10 años o al pago del precio.
- iii. Copia de ficha de ubicación catastral, expedida por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros, elaborada en fecha 28/08/2017, por la técnica _____, adscrita a la Oficina de Mantenimiento Catastral Departamental de Chalatenango, correspondiente a la parcela 888, propiedad del señor Hugo Alcides Rodríguez, inmueble con área de 499.9979 M2, ubicado en la dirección _____, NUEVA CONCEPCIÓN CHALATENANGO, bajo el ANTECEDENTE _____. Con el citado documento, se comprueba la ubicación del inmueble y la extensión que posee el mismo según asiento datos de inscripción del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros (fs. 11).
- iv. Copia confrontada de Certificación Literal del Asiento de Inscripción de la matrícula _____, asiento _____ a favor de CORSANAVA, S.A. DE C.V. expedida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro Chalatenango, en fecha 19/09/2017 (fs. 58-63), en el cual consta la inscripción del testimonio de escritura pública de compraventa de inmueble, otorgada ante los oficios notariales del licenciado _____, en fecha 16/08/2016, celebrada entre el señor Hugo Alcides Rodríguez en calidad de vendedor y la sociedad _____.

CORSANAVA, S.A. DE C.V. como compradora, y que contiene la compra venta y tradición de dominio y demás derechos conexos del derecho de propiedad pro indiviso del “cincuenta y seis por ciento sobre ciento dieciocho lotes de naturaleza rústica, ubicados en ...”; entre los cuales se detalla el “(...) lote correspondiente a la localización geográfica de Sunapa, Nueva Concepción Chalatenango, con una extensión superficial de QUINIENTOS PUNTO CERO METROS CUADRADOS (...) inscrito bajo la matrícula número (...)”, objeto de la presente controversia. Con el referido documento se establece el cambio de titularidad del inmueble prometido en venta al denunciante, en virtud de la compraventa perfeccionada de parte del señor Hugo Alcides Rodríguez, a la sociedad CORSANAVA, S.A. DE C.V. Asimismo, se consignan los datos registrales del inmueble cuya extensión se disputa, estableciéndose que el área de dicho terreno es de quinientos metros cuadrados. Por otra parte, queda establecida la existencia de la obligación por parte de CORSANAVA, S.A. de C.V. como titular de la lotificación a la que pertenece el inmueble, por cuanto su apoderado intervino en el procedimiento fenecido bajo la referencia número 525-18, reconociendo la subrogación de CORSANAVA, S.A. DE C.V. de la obligación adquirida por el señor Hugo Alcides Rodríguez respecto del consumidor, fs. 90-99.

VII. ANÁLISIS DE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

Corresponde entonces en este punto, analizar si los hechos denunciados, se corresponden con la infracción atribuida a los proveedores denunciados. Es decir, si concurren dentro de los elementos denunciados los elementos de la infracción estipulada en el artículo 43 letra e) de la LPC, que en el caso de mérito es: *No entregar los bienes en los términos contratados (...)*.

En ese orden, es menester determinar si en el caso particular en estudio, se han configurado plenamente los dos elementos principales de la infracción: a) la existencia de condiciones específicas respecto al bien que debía entregarse, es decir, *las condiciones en que se ofreció el bien o servicio*, en cuanto a calidad, cantidad, precio y tiempo de cumplimiento, según corresponda; y, en segundo lugar, b) *la existencia del incumplimiento por parte de los proveedores*.

En hilo de lo anterior, en el apartado inmediato antecedente se analizó la prueba documental incorporada al expediente para establecer los hechos probados, y se concluyó que en este procedimiento se acreditó documentalmente la existencia de un contrato, en el que se estableció como obligaciones principales la suscripción diferida del contrato de compraventa de inmueble por parte del señor Hugo Alcides Rodríguez, para trasladar el derecho de dominio o propiedad del inmueble individualizado como ..., Nueva Concepción, Chalatenango con un área de 500 metros cuadrados, al señor ..., una vez éste cancelara el precio total del bien en el plazo máximo de 10 años, o bien antes de tal límite. Documentalmente, se comprobó, que se ofreció que el área del referido terreno era de 500 metros cuadrados.

Además, se razonó que los hechos denunciados gozan de la presunción de veracidad del artículo 112 de la LPC, en los que básicamente expuso su disconformidad con el terreno pues adujo que efectuó la medición del mismo, y como resultado, identificó que su área era de sólo 250 metros cuadrados, no 500 metros cuadrados como se le aseguró.

En concordancia con lo expuesto, el artículo 66 del Código Procesal Civil y Mercantil, cuerpo normativo de aplicación supletoria en el presente procedimiento, según lo reglado en el artículo 167 de la LPC estipula que: *“Tendrán legitimación para intervenir como parte en un proceso los titulares de un derecho o un interés legalmente reconocido en relación con la pretensión.*

También se reconocerá legitimación a las personas a quienes la ley permita expresamente actuar en el proceso por derechos e intereses de los que no son titulares”.

De lo anterior se colige que, la legitimación está referida a la capacidad de ser parte en un procedimiento concreto, en virtud de la cual se exige que 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 constituye un óbice procesal impeditivo de 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.

Así pues, en materia de consumo, la legitimación pasiva corresponde al proveedor a quien se le atribuye el cometimiento de una conducta constitutiva de alguna de las infracciones establecidas en la LPC, ya sea en razón de haber entablado una relación de consumo de la cual derive un daño concreto a uno o varios consumidores; por la puesta en riesgo o peligro de los derechos de los consumidores; o por el simple incumplimiento de un deber u obligación previamente establecido, como es el caso particular en análisis.

A tenor de lo anterior, el artículo 66 de la LPA textualmente indica que: *“La capacidad para ser parte en el procedimiento administrativo se regirá por el derecho común”.*

Teniendo como presupuesto lo expuesto previamente, se advierte que este Tribunal ordenó el inicio de este procedimiento administrativo sancionatorio en contra de los proveedores Hugo Alcides Rodríguez, CORSANAVA, S.A. DE C.V. y CASAS AMERICANAS, S.A. DE C.V., mediante resolución pronunciada a las doce horas con trece minutos del día 07/07/2021, atribuyéndole a los tres proveedores la comisión de la infracción grave establecida en el art. 43 letra e) de la LPC: *“No entregar los bienes (...) en los términos contratados”*, sin embargo, en concordancia con las valoraciones *ut supra* desarrolladas y documentación incorporada en el expediente como prueba de la relación contractual vinculante con cada proveedor según lo detallado a continuación: respecto a la proveedora Casas Americanas, S.A. de C.V., como receptora de los pagos realizados por el consumidor por el inmueble objeto de la controversia, mediante fotocopia de recibo de pago (fs. 4 – 6); respecto del proveedor Hugo Alcides Rodríguez como vendedor del lote en comento, mediante fotocopia de contrato de venta a plazos de dicho lote suscrito por las partes (fs. 7 – 10) y respecto de la proveedora CORSANAVA, S.A. de C.V. como actual propietaria del inmueble, mediante fotocopia de certificación literal de razón y constancia de inscripción de inmuebles emitida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro de Chalatenango a favor de dicha sociedad (fs. 12 – 63), este Tribunal puede concluir que es procedente sobreeser a CASAS AMERICANAS, S.A. DE C.V. por no constituirse como la legítima contradictora en el presente procedimiento.

Particularidades del contrato suscrito por el denunciante.

Una vez delimitada la legitimación pasiva de los proveedores indiciados, resulta imprescindible analizar los elementos del contrato celebrado para posteriormente determinar si la actuación de cada proveedor denunciado en el caso específico se adecúa efectivamente a la conducta típica descrita en el ilícito

administrativo atribuido, es decir, al artículo 43 letra e) de la LPC, en cuanto a *no entregar los bienes en los términos contratados*.-

Partiendo de lo anterior, el Código Civil (CC) define el **contrato** como *“una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”* (artículo 1309 CC), consignando que éstos son **bilaterales**: *“cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”* (artículo 1310 CC) y que son **principales**: *“cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención”* (artículo 1313 CC); además, define a las **obligaciones civiles** como: *“aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento”* (artículo 1341 CC).

Como se mencionó en el apartado nominado **VI. VALORACIÓN DE PRUEBA/HECHOS PROBADOS**, en el caso *sub judice* se determinó la existencia de un documento privado autenticado otorgado ante los oficios notariales del licenciado _____, conteniendo contrato nominado: *“VENTA A PLAZOS- PROYECTO EL MILAGRO - código 80140-”*. En tal sentido, el artículo 1597 CC dispone: *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”*, y genera obligaciones para el vendedor y para el comprador, en ese orden, el vendedor debe realizar la tradición o entrega del bien vendido y garantizar el saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en tanto que el comprador debe pagar el precio en la forma y plazo convenido y la recepción de la cosa adquirida, a tenor de lo preceptuado en los artículos 1627 CC: *“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro 2º”*; y 1673 CC: *“La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido”*.

Adicionalmente, el contrato de compraventa puede ser de tipo civil o mercantil, y precisamente en relación al caso en autos, *la compraventa a plazo* constituye una clase especial del contrato de compraventa que procura la circulación de productos a cambio de dinero y genera obligaciones para el vendedor y para el comprador.

Así, el contrato que motivó el inicio del presente procedimiento establece en su cláusula VII): *“(VII) El vendedor manifiesta en este acto que el proyecto en donde se encuentra el lote objeto del presente contrato cuenta con Desmembración en cabeza de su dueño y el comprador se da por enterado de dicha circunstancia, y podrá hacer abonos mayores a las cuotas pactada o pagar anticipadamente la totalidad del saldo deudor. Al estar totalmente pagada la totalidad del precio, el vendedor se compromete a otorgar a favor del comprador la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, siempre y cuando se cancele previamente el valor correspondiente a los honorarios por su elaboración, los derechos de registro correspondientes, así como cualquier impuesto o tasa vigente que tenga relación al lote objeto de este contrato, haciéndole la tradición del dominio, posesión, uso, goce y demás derechos que le pertenezcan”*. Al respecto, es pertinente citar lo estipulado en el artículo 1425 CC: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª Que la promesa conste por escrito; 2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo*

prevenido en el artículo precedente”, de cual este Tribunal colige que en el presente caso, el contrato en estudio, cumple con las características propias de una promesa de venta, siendo las obligaciones recíprocas entre las partes propias en este tipo de convención: la obligación del vendedor de transferir el dominio del bien mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa a favor del comprador, una vez éste cumpla con la condición suspensiva de pagar el precio total en el plazo máximo establecido, sea en las cuotas pactadas, o mediante pagos mayores.

De ello se concluye que la obligación principal del contrato celebrado entre las partes es el otorgamiento de la escritura de compraventa que transferirá el dominio del inmueble identificado como _____, situado en _____, Nueva Concepción Chalatenango y área de 500 metros cuadrados –del cual se cuestiona la cabida en este procedimiento- al consumidor, una vez este pague la totalidad del precio, condición que puede ocurrir ya sea al término del plazo máximo conferido en el contrato o bien antes, como se ha dejado estipulado en el documento en mención, y que por lo tanto, será hasta la suscripción de dicho contrato que la propiedad del mismo será efectivamente transferida, pues tanto la compraventa a plazo, como la promesa de venta no son documentos traslaticios de dominio, ni originan obligaciones de dar, sino acarrear una obligación de hacer y la reserva de dominio del inmueble en virtud de tal compromiso, resultando pertinente citar lo dispuesto en el artículo 1423 CC: *“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 (...)”*.

Establecido lo anterior, corresponde elucidar el incumplimiento contractual atribuido en dicha modalidad de contratación, concerniente a que la extensión superficial del inmueble presuntamente es menor a la prometida en el contrato denominado de *“COMPRAVENTA A PLAZOS”* celebrado entre los señores Hugo Alcides Rodríguez y _____, pues tal documento constituye la base para la pretensión del consumidor denunciante, de obtener el inmueble individualizado como _____, Nueva Concepción, Chalatenango, con una área superficial de 500 metros cuadrados.

Así pues, resulta pertinente en este punto, traer a colación lo expresado por el señor _____ en su escrito de fecha 19/04/2022, en relación a que en ese entonces, habría cancelado la cuota número 75 del precio pactado, pues como se analizó previamente, la condición estatuida en el contrato de compraventa a plazo para otorgar la compraventa del inmueble, es el pago total del precio en el plazo máximo de 10 años, o bien, la cancelación total antes de dicho término. Referente al área del lote prometida, el contrato en mención establece en su cláusula VIII letra i): *“VIII) CLÁUSULA ESPECIAL: (...) i) El área y las medidas antes mencionadas se proporcionan de acuerdo al plano vigente pero están sujetas a modificaciones que surjan según remediciones o aprobaciones futuras por parte de instituciones gubernamentales, y si existiere discrepancia entre el área real de la parcela y la que menciona el presente contrato el comprador cancelará el valor del área real de la parcela que resulte.(...)”*, de lo que se presume que la compraventa prometida, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 1635 CC: *“Si se vende el predio con relación a su cabida, y la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.*

Y si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible, o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio, o desistir del contrato en los términos del precedente inciso”.

Por otra parte, los hechos narrados por el consumidor en su denuncia, gozan de la presunción de veracidad en virtud de lo reglamentado en artículo 112 inciso 2° de la LPC: *“De no asistir el proveedor por segunda vez sin causa justificada, se presumirá legalmente como cierto lo manifestado por el consumidor, haciéndolo constar en acta y se remitirá el expediente al Tribunal Sancionador, para que se inicie el procedimiento que corresponda”.* Así, en el caso que hoy nos ocupa, el consumidor aseveró en su denuncia que efectuó una medición del inmueble por su cuenta, y como resultado, identificó que posee una extensión de 250 metros cuadrados; sin embargo, no se aportó ningún medio probatorio que brindara soporte fáctico a dicha afirmación.

En oposición, en este procedimiento consta incorporado documento privado autenticado de compraventa a plazo en el cual, se ha establecido que la extensión del inmueble en disputa es de 500 metros cuadrados; asimismo, certificación literal expedida por el Registro de la Propiedad Raíz del Testimonio de Escritura de Pública de Compraventa del derecho de propiedad que recae sobre el 56% de un total de 118 lotes de naturaleza rústica efectuada por parte del señor Hugo Alcides Rodríguez, a favor de la sociedad CORSANAVA, S.A. DE C.V., entre los cuales figura el lote prometido al consumidor, con cabida de 500 metros cuadrados, fs. 31. Asimismo, se agregó una ficha de ubicación catastral expedida por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros, en la cual se refleja que la longitud del referido inmueble es de 499.9979 metros cuadrados.

Así pues, de conformidad a lo estipulado en el artículo 106 inciso 3° de la LPA: *“(…) Las pruebas serán valoradas en forma libre, de conformidad con las reglas de la sana crítica; sin embargo, para el caso de la prueba documental, se estará al valor tasado de la misma en el derecho procesal común”*, este Tribunal advierte que los documentos antes relacionados se consideran *instrumentos públicos* a tenor del artículo 331 CPCM: *“Instrumentos públicos son los expedidos por notario, que da fe, y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su función”*; y en consecuencia, su valoración está sujeta a lo reglamentado en el artículo 341 de la misma normativa: *“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”*. Aunado a lo anterior, el artículo 1577 CC establece: *“El instrumento público o privado hace fe entre las partes aun en lo meramente enunciativo, con tal que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato”*.

Por lo tanto, sobre la base de las disposiciones antes citadas, en el procedimiento se ha probado fehacientemente que la cabida o extensión superficial del inmueble otorgado en compraventa identificado como _____, situado en _____, Nueva Concepción Chalatenango tiene un área o cabida de 500 metros cuadrados, por lo cual, la presunción legal del artículo 112 inciso 3° de la LPC queda desvirtuada.

En virtud de lo anterior, este Tribunal concluye luego de valorar la prueba incorporada, los hechos probados y las afirmaciones de las partes, que la infracción imputada en este procedimiento a los proveedores

CORSANAVA, S.A. de C.V. y Hugo Alcides Rodríguez, prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, específicamente: “*No entregar los bienes (...) en los términos contratados*”, no se comprobó, debido a que los hechos afirmados por el consumidor, relativos a que midió por su cuenta la extensión superficial del lote que le fue entregado por los proveedores y que la misma es de 250 metros cuadrados no fue acredita en este procedimiento, sino que, por el contrario, la prueba documental aportada desvirtuó la presunción legal del artículo 112 LPC que dotaba de veracidad los hechos manifestados por el denunciante, pues consta en los instrumentos públicos que la cabida de dicho inmueble es de 500 metros cuadrados.

En esta línea argumentativa la Sala de lo Contencioso Administrativo — en adelante la SCA—, mediante resolución de las once horas con treinta y cinco minutos del 06/12/2019, en el procedimiento bajo referencia 558-2013, manifestó que *la imputación de una infracción no puede fundamentarse en suposiciones o sospechas, sino que debe inferirse más allá de la duda razonable mediante prueba suficiente (ya sea indiciaria o directa) que conlleve a una convicción plena de la conducta reprochable imputada, ya que, para imponer una sanción no basta que los hechos constitutivos de infracción se han probables, sino que tienen que estar suficientemente acreditados para ser veraces.*

En consecuencia, este Tribunal concluye que es procedente *absolver* a los proveedores denunciados CORSANAVA, S.A. de C.V. y Hugo Alcides Rodríguez de la supuesta comisión de la infracción atribuida, regulada en el artículo 43 letra e) de la LPC por: “*No entregar los bienes (...) en los términos contratados*”, respecto de los hechos denunciados por el denunciante, señor

VIII. DECISIÓN

Por todo lo expuesto, y sobre la base del artículo 101 inciso segundo de la Constitución de la República; artículos 24, 43 letra e), 83 letras a) y b), 146, 147 y 149 de la Ley de Protección al Consumidor; artículos 139 y 154 de la Ley de Procedimientos Administrativos; y, artículos 218 y 314 ordinal 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, este Tribunal resuelve:

- a) *Ténganse* por recibido los escritos con anexos, presentados por el señor (fs. 121 y 122-123).
- b) *Sobreséase* a la sociedad **CASAS AMERICANAS, S.A. DE C.V.**, por los motivos expuestos en el romano VII de esta resolución y con fundamento en las disposiciones legales precitadas.
- c) *Desestimase* la presunta configuración de la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, por “*no entregar los bienes o prestar los servicios en los términos contratados*”.
- d) *Absuélvase* a los proveedores **HUGO ALCIDES RODRÍGUEZ Y CORSANAVA, S.A. DE C.V.** de la supuesta comisión de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC por: “*No entregar los bienes (...) en los términos contratados*”, respecto de la denuncia presentada por el señor
, conforme al análisis expuesto en el romano VII de la presente resolución y con fundamento en las disposiciones legales precitadas; quedando salvo el derecho del consumidor de exigir el cumplimiento de lo pactado a la proveedora **CORSANAVA, S.A. DE C.V.**, en cuanto a que se le otorgue la compraventa del inmueble objeto de controversia, una vez que se haya efectuado el pago total del precio del mismo.
- e) *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	

Jose Luisick @
 José Luisick Castro
 Presidente

Pablo José Zelaya Meléndez
 Pablo José Zelaya Meléndez
 Primer vocal

Juan Carlos Ramírez Cienfuegos
 Juan Carlos Ramírez Cienfuegos
 Segundo vocal

PRONUNCIADA POR LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

[Signature]
 Secretario del Tribunal Sancionador

VR/ym