

	TRIBUNAL SANCIONADOR	Fecha: 13/01/2023 Hora: 09:30 a.m. Lugar: San Salvador.	Referencia: 245-2022.
RESOLUCIÓN FINAL			
I. INTERVINIENTES			
Denunciante:			
Proveedora denunciada:	Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.		
II. HECHOS DENUNCIADOS Y ANTECEDENTES.			
<p>1. En fecha 12/03/2019, la señora _____ interpuso su denuncia —fs. 1— en la cual expuso que “(...) contrato al proveedor la compra de dos apartamentos, del proyecto Triana, pre reservando los numero 3-A y 4 D, en fecha 17-06-2017, procediendo a cancelar la cantidad de \$ 300.00 por cada uno lo cual suma un monto total de \$ 600.00, y un monto de \$ 200.00, por gastos administrativos, por cada uno, lo cual suma un monto de \$ 400.00. El caso es que ya están escriturando, y no quieren honrar el precio que ofrecieron del valor de estos \$ 150.000.00, menos un descuento de \$ 25,000.00), siendo el precio de estos \$ 125.000.00, por cada uno. Que el proveedor le ofrece otras ubicaciones de apartamento a precio actual el cual es mucho mayor al precio originalmente pactado. Aclara consumidora que cuenta con carta de aprobación del crédito, para la compra de los apartamentos a esta fecha” (sic).</p> <p>En fecha 14/03/2019 se dio inicio a la etapa de avenimiento, mediante comunicación por correo electrónico de la denuncia interpuesta a la proveedora, y se le concedió inicialmente el plazo de 3 días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación para ofrecer alternativas de solución, efectuándose más intentos de avenimiento por medio de correo electrónico —fs. 8-22—. Posteriormente, el día 12/04/2019, la consumidora ratificó su denuncia y solicitó convocar a conciliación a la denunciada. Sin embargo, según se consignó en el acta correspondiente —fs. 37— las partes no lograron alcanzar acuerdo conciliatorio.</p> <p>En ese sentido, el Centro de Solución de Controversias —en adelante CSC—, en fecha 08/05/2019, conforme al artículo 143 letra c) de la Ley de Protección al Consumidor —en adelante LPC—, remitió a este Tribunal el expediente por no lograr solucionar el conflicto mediante acuerdo conciliatorio en dicha instancia.</p> <p>Posterior a dicha remisión, constan las actuaciones administrativas acaecidas durante la sustanciación del procedimiento administrativo bajo la referencia 645-19, así como la documentación que fue incorporada por las partes hasta su declaratoria de caducidad mediante la resolución de las ocho horas con treinta y siete minutos del día 09/11/2021 —fs. 58-61—, mediante la cual, se ordenó el reinicio del procedimiento administrativo sancionatorio y la conformación de este expediente, y de ello se dejó constancia en el acta correspondiente —fs. 66—.</p> <p>En virtud de lo anterior, se ordenó el inicio de este procedimiento, de lo cual se notificó debidamente a las intervinientes en fechas 06/05/2022 y 09/05/2022 —fs. 70-72—, y seguidamente se continuó la tramitación del presente conforme a lo reglamentado en la normativa aplicable, hasta pronunciar la presente resolución.</p>			

2. Por otra parte, este Tribunal advirtió que la resolución que ordenó el inicio de este procedimiento administrativo sancionatorio, misma a la que se hizo referencia en el numeral precedente, erróneamente se consignó como momento de emisión del acto administrativo, las nueve horas con cuarenta y un minutos del día 19/04/2021 —fs. 67-69—; siendo la temporalidad correcta de emisión del acto, las nueve horas con cuarenta y un minutos del día 19/04/2022, como también se evidencia en el acto de notificación respectivo, diligenciado en fecha 06/05/2022 para la proveedora.

En virtud de lo anterior, resulta procedente rectificar en esta resolución el error material antes detallado, en el sentido de aclarar que el acto administrativo que ordenó el inicio del actual procedimiento fue pronunciado por el pleno de este Tribunal, a las nueve horas con cuarenta y un minutos del día 19/04/2022, de conformidad a la facultad conferida a esta Autoridad Administrativa en el artículo 148 de la Ley de Procedimientos Administrativos —LPA—, que dispone: “*Artículo 148. Aclaraciones y correcciones. El Tribunal podrá de oficio, o a instancia de parte, aclarar conceptos oscuros o corregir errores materiales que contengan las resoluciones*”, así como a lo dispuesto en el artículo 122 de la LPA: *Artículo 122. Rectificación de Errores Materiales. En cualquier momento, la Administración podrá, de oficio o a solicitud del interesado, rectificar los errores materiales, los de hecho y los aritméticos. Esta resolución deberá ser comunicada a cuantos puedan tener un interés legítimo en el acto*”.

3. Finalmente, se recibieron escritos con documentación anexa por parte de la sociedad proveedora y de la denunciante, incorporados en fechas 14/06/2022 —fs. 73-83— y 12/09/2022 —fs. 89-91—.

Respecto del primer escrito *supra* relacionado se ahondará sobre su contenido y documentos adjuntos, en el apartado de la presente resolución denominado **V. CONTESTACIÓN DE LA PROVEEDORA DENUNCIADA**. En tanto que, en el segundo escrito mencionado, la consumidora adjuntó nuevamente la copia de los recibos de pago emitidos por la proveedora en concepto de reserva de los apartamentos sobre los que versa la presente controversia, mismos que constaban agregados al expediente de mérito, —fs. 4-7—

III. PRETENSIÓN PARTICULAR.

La señora *[Nombre]* solicitó en el CSC que la proveedora le cumpla “(…) con la entrega de los apartamentos pre reservados; ya que dicha reserva, fue realizada cuando el proyecto estaba aún en planos. Que le oren el precio pactado de \$ 125.000.00, es decir, los oficialmente publicados y promocionados, según el cuadro de valores vigente a junio 2017; lo cual pide que sean presentados a esta Defensoría, por la parte proveedora; así mismo solicita que proceden a realizar la escrituración de forma inmediata, ya que cuenta con el crédito aprobado para la compra de estos. Lo anterior con fundamento en los Artículos 4 letra e) y 43 letra e) de la Ley de Protección al Consumidor” (sic).

IV. INFRACCIÓN ATRIBUIDA Y ELEMENTOS DE LA INFRACCIÓN.

Tal como consta en la resolución de inicio de este procedimiento —fs. 67-69—, se le imputa a la proveedora denunciada 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 la consumidora, 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, en virtud de lo anterior, en el auto que ordenó el inicio del presente procedimiento —fs. 67-69—, se le confirió a la proveedora denunciada un plazo de 10 días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, para que pudiese manifestar su oposición por escrito, expresar sus argumentos de defensa, formular alegaciones, o bien, presentar o proponer la práctica de los medios probatorios que estimara conveniente.

La referida resolución le fue notificada a la sociedad Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V. en fecha 06/05/2022, verificándose el acto de comunicación en sus oficinas.

Mediante el citado acto de comunicación, se garantizó a la proveedora incoada el ejercicio de sus derechos de audiencia y de defensa, confiriéndole la oportunidad procedimental de intervención en el presente procedimiento sancionatorio, dentro del cual los sujetos intervinientes pudieron hacer uso de los medios probatorios, así como ofrecer y/o solicitar las pruebas que estimaran convenientes, respetando los aspectos establecidos en los artículos 312 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil —en adelante CPCM—.

Así pues, la denunciada compareció por medio de escrito con anexos recibido en esta instancia en fecha 14/06/2022 —fs. 73-83—, rubricado por los licenciados

quienes actuaron en calidad de apoderados generales administrativos con cláusula especial de la sociedad proveedora Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.

En ese sentido, en el escrito en mención, los licenciados documentalmente la representación que ejercen en este procedimiento respecto de la proveedora, se mostraron parte en el procedimiento, solicitaron se les corran todos los traslados, notificaciones y cualquier otra documentación de interés de su representada, señalaron como lugar para recibir tales actos de comunicación la dirección situada en:

y como medio técnico para el mismo propósito la dirección electrónica:
finalmente, comisionaron a la señorita para
el mismo propósito.

En ese orden, debido a la ausencia de argumentos de defensa relacionados con el fondo de la infracción y considerando el estado actual de la sustanciación del presente procedimiento, este Tribunal debe pronunciarse sobre la conducta imputada a la denunciada sobre la base de la documentación probatoria que consta en el expediente de mérito.

VI. VALORACIÓN DE PRUEBA/HECHOS PROBADOS

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, por *no entregar los bienes en los términos contratados* por parte de la proveedora denunciada.

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 art. 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 bienes o servicios en los términos contratados, se seguirán las disposiciones citadas previamente.

B. 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:

1. Copia simple de recibo de ingreso con número de referencia N° 0057, emitido por la proveedora **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.**, en fecha 17/06/2017, que avala el pago de la cantidad de \$100.00 dólares erogada por la consumidora _____, en concepto de *pre reserva* _____. Con el referido documento se acredita la celebración de una pre reserva entre la sociedad proveedora **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.** y la consumidora _____ cuyo objeto es _____

_____ no se estableció el contenido del *contrato de reserva celebrado*, se infiere la *celebración de un contrato de reserva, de forma verbal* (fs. 5).

2. Copia simple de recibo de ingreso con número de referencia N° 0058, emitido por la denunciada **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.**, en fecha 17/06/2017, que avala el pago de la cantidad de \$300.00 dólares erogada por la consumidora _____ en concepto de *pre reserva* _____. Con el documento citado se confirma la celebración de una pre reserva entre la sociedad proveedora **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.** y la consumidora _____, cuyo objeto es _____

No obstante, no se estableció el contenido del *contrato de reserva celebrado*, se infiere la *celebración de un contrato verbal de reserva* (fs. 4).

3. Copias simples de facturas con número de referencia N° 0081 y 0083, expedidas por la sociedad **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.**, que respaldan dos pagos de \$200.00 dólares cada uno, efectuados por la consumidora _____ ambos en concepto de *gastos administrativos*. Mediante las copias en referencia, se prueban dos pagos de las suma de \$200.00 dólares, por gastos administrativos presumiblemente derivados de las *pre-reservas de los apartamentos 3-A y 3-B, Triana 52* (fs. 6-7).

VII. ANÁLISIS DE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

A. El presente caso versa sobre la probable comisión de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC, y de forma específica, en cuanto a la conducta descrita en dicha disposición, relativa a "*No entregar los bienes (...) en los términos contratados*", es menester hacer ciertas consideraciones respecto de la naturaleza del contrato objeto central de la presente, es decir, el contrato de reserva.

i. Acerca del contrato de reserva.

Esencialmente, el contrato de reserva tiene una naturaleza preparatoria, pues su objeto es allanar o preparar la celebración de un contrato posterior, sin embargo, para su perfeccionamiento, no resulta una condición indispensable que la convención secundaria llegue a celebrarse.

En ese orden, en Argentina la doctrina considera que, "(...) *Los contratos de reserva son contratos atípicos en virtud de los cuales el futuro vendedor compromete la indisponibilidad del inmueble por un periodo dado a cambio de una suma de dinero. La reserva pura o propiamente dicha de compraventa inmobiliaria, es aquella que solo tiene por alcance asegurar por un tiempo determinado, que debe ser breve, que el bien que se pretende adquirir no se comprometa con terceros, sobre los cuales, llegado el caso, se tendrá prioridad. Para el supuesto de no realizarse la operación, corresponde la devolución de lo recibido en señal. Se ha entendido que la reserva, en las condiciones en que se desarrolla la actividad de venta o locación de inmuebles, según los usos y costumbres del mercado, implica una prioridad que se reconoce a un interesado, retirándose de la oferta un determinado bien por un breve plazo con el fin de hacer posibles las negociaciones de las partes con miras a la concreción de la operación deseada. Al vencer el plazo sin que se arribe a la conclusión del negocio se produce la caducidad y la suma entregada se reintegrará o se retendrá según lo hayan pactado las partes*

De acuerdo a lo recientemente planteado, la reserva es un acto típicamente precontractual de los negocios inmobiliarios, donde una persona se encuentra interesada en la compra u locación de una propiedad cuya oferta fue encargada a un intermediario y efectúa una entrega de dinero al corredor en carácter de reserva de compra o locación, según la operación querida por las partes. La entrega de la suma de dinero tiene como finalidad que el bien sobre el cual recae el interés del reservante sea retirado por un tiempo breve y determinado del mercado inmobiliario a fin de lograr que las partes negocien las condiciones de celebración de un eventual contrato, hasta efectivizar o no su aceptación por parte del vendedor, y genera, en el primer caso, la conclusión del negocio y, en el segundo, dejarlo como si nunca hubiera existido.

La esencia o naturaleza jurídica del contrato es acercar a las partes a la negociación sin obligarlas a concluirla" (Cecilia B. Novoa, 2013).¹

En ese orden de ideas, sostiene la doctrina argentina que la naturaleza atípica de la reserva, deviene de la dificultad de su conceptualización y de su naturaleza jurídica: "*Pese a lo expuesto, no existe unanimidad de criterios para determinar qué es la reserva en concreto, a punto tal que se afirma que la reserva es un contrato atípico o un contrato innominado en el cual la cantidad de dinero entregada asume el carácter de señal. La jurisprudencia también ha sostenido con insistencia que las «reservas no constituyen, en principio, un contrato de compraventa, debiendo decidirse de acuerdo con las particularidades de cada caso, no teniendo otro alcance que la entrega de una suma de dinero, generalmente de escasa significación respecto del precio, a fin de obtener por un plazo, necesariamente breve, que se retire de la venta un bien determinado, lapso durante el cual no se concretará la operación con otro interesado, permitiendo a los firmantes del documento ajustar los detalles de la venta y realizar las averiguaciones necesarias para finiquitarla».*

¹ Novoa, Cecilia B.; SPOTORNO, Andrea C. El contrato de reserva y sus implicancias prácticas. p. 133-145

En virtud de la multiplicidad de variantes que una reserva puede asumir en la práctica negocial y de las diferentes acepciones que la reserva tiene en la doctrina y en la jurisprudencia, conviene también afirmar, con la corriente mayoritaria, que en esta materia no conviene fijar reglas estrictas y predeterminadas, dado que en cada caso habrá que examinar cuál fue la auténtica intención de las partes, y con ella desentrañar la verdadera naturaleza de la reserva” (DVA, 2012).²

Atendiendo a la naturaleza atípica de la reserva, se concluye que como todo un contrato es bilateral y consensual, y que en ausencia de un marco normativo expreso en la legislación nacional se regula únicamente por los principios de autonomía de la voluntad y libertad de contratación, en consecuencia, no requiere el cumplimiento de solemnidades específicas para su perfeccionamiento, por no estar estipuladas en la ley. Y tampoco está supeditada a la celebración de un contrato posterior.

Lo anterior supone necesariamente que el contrato de reserva debe cumplir con los elementos indispensables para la existencia de cualquier contrato y por tanto, que existan obligaciones para las partes, así, según el artículo 1309 del Código Civil –CC- el **contrato** es “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”, el cual es connaturalmente **bilateral** según el artículo 1309 CC: “cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente” y **principal** de conformidad al artículo 1310 CC, pues “(...) subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención”, como ya se ha establecido previamente.

ii. Diferenciación con el contrato de promesa de venta.

La reserva no debe confundirse con la promesa de venta, contrato que sí se encuentra regulado en el artículo 1425 del Código Civil –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 la anterior disposición se desprende entonces, que el contrato vinculado al caso en estudio carece de los elementos indispensables para una promesa de venta.

iii) Del incumplimiento contractual atribuido a la proveedora Desarrolladora e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C. V. respecto de la reserva de los

Este procedimiento inició por la presunta comisión de la infracción establecida en el artículo 43 letra e) de la LPC en cuanto a la conducta consistente en: “No entregar los bienes (...) en los términos contratados”.

En ese orden de ideas, la consumidora aseguró en su denuncia que “(...) contrato al proveedor la compra de dos apartamentos, del proyecto

en fecha 17-06-2017,

² <https://www.derechosrealesbsas.com.ar/aspectos-centrales-del-corretaje-inmobiliario-autorizacion-de-venta-reserva-y-cobro-de-la-retribucion/> Estudio DVA 19/04/2012.

procediendo a cancelar la cantidad de \$ 300.00 por cada uno lo cual suma un monto total de \$ 600.00, y un monto de \$ 200.00, por gastos administrativos, por cada uno, lo cual suma un monto de \$ 400.00. El caso es que ya están escriturando, y no quieren honrar el precio que ofrecieron del valor de estos \$ 150.000.00, menos un descuento de \$ 25,000.00), siendo el precio de estos \$ 125.000.00, por cada uno. Que el proveedor le ofrece otras ubicaciones de apartamento a precio actual el cual es mucho mayor al precio originalmente pactado. Aclara consumidora que cuenta con carta de aprobación del crédito, para la compra de los apartamentos a esta fecha" (sic). Ergo, la conducta que la denunciante considera típica es el incremento del precio de venta de cada inmueble, que la proveedora ofertó cuando celebraron el contrato de *pre reserva* de los apartamentos antes referidos.

En esa línea, es pertinente retomar lo establecido en el acápite precedente; en otras palabras, los hechos probados fehacientemente en el presente caso:

a) La celebración de una pre reserva entre la sociedad proveedora **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.** y la consumidora _____, sobre el _____

No obstante, no se estableció el contenido del *contrato de reserva celebrado*, en fecha 17/06/2017, por la cual, la consumidora erogó la suma de \$100.00 dólares. Se comprueba de forma directa el pago realizado y de forma indiciaria la reserva, -fs. 5-.

b) La celebración de una pre reserva entre la sociedad proveedora **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.** y la consumidora _____, sobre el _____

por la cual, la consumidora pagó \$300.00. Se comprueba de forma directa el pago realizado y de forma indiciaria la reserva, -fs. 4-.

c) El pago de la cantidad de \$400.00 dólares en total, en concepto de gastos administrativos, según facturas agregadas al expediente, presumiblemente a cuenta de las reservas de los _____ fs. 6-7-.

Se colige entonces que, se comprobó la realización de un contrato de reserva, aparentemente verbal, puesto que no consta el documento contractual que detalle las cláusulas de la convención de reserva celebrada entre la señora _____ y la sociedad **Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.**; de lo cual únicamente consta detallado el precio pagado por la reserva de cada apartamento, no así todas las particularidades sobre los que recaía tal contrato. Es decir, consta que las partes acordaron *pre reservar los _____ pero no así los términos de la compraventa futura de dichos inmuebles, como el precio de cada uno, ni siquiera a título indiciario.*

Asimismo, no se probó en el *caso subjudice* que el valor de la reserva por cada apartamento fue de \$300.00 dólares, pues tal afirmación de la consumidora se desvirtúa mediante el recibo bajo referencia número 0057, expedido por el valor de \$100.00 -fs. 5-. Por otra parte, la carta de aprobación a la que se hizo referencia en los hechos denunciados no consta agregada al expediente.

Como consecuencia de lo anterior, no fue posible establecer en este procedimiento la configuración de la infracción descrita en el artículo 43 letra e) de la LPC por: "*No entregar los bienes (...) en los términos*

contratados”, debido a que no se acreditó el precio de venta de los apartamentos de los :

, ni los términos de la reserva. En tal sentido, si bien se estableció antes, el contrato de reserva se perfecciona por sí mismo, para lo cual, no resulta indispensable la celebración de un contrato posterior, de estar incorporado el documento contractual con la declaración del precio de venta de cada inmueble y posteriormente el precio incrementado, se habría probado la comisión de la conducta infractora y típica, al contar con la oferta de precio formulada por la sociedad *Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.*

Y es que tratándose de un contrato que es fuente de obligaciones recíprocas para las partes, para reclamar la mora en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato en análisis, es indispensable determinar certeramente el contenido de la obligación incumplida.

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 virtud de todo lo antes expuesto, del análisis de derecho, de la valoración de la prueba documental incorporada al expediente, este Tribunal concluye que no es posible atribuir a la proveedora *Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.*, un incumplimiento en los términos contratados para la entrega de los apartamentos, por lo que es procedente *absolver* a la proveedora denunciada de la supuesta comisión de la infracción atribuida, regulada en el artículo 43 letra e) de la LPC, respecto de los hechos denunciados por la consumidora señora .

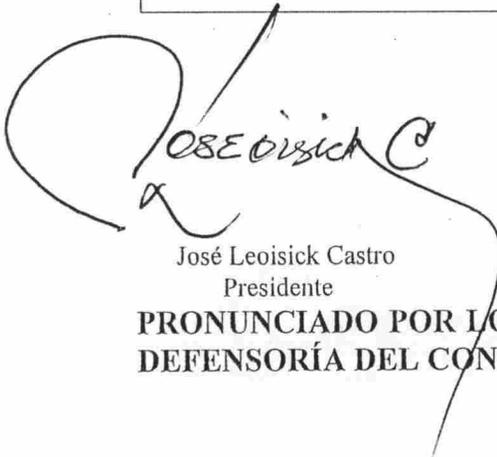
VIII. DECISIÓN

Por tanto, sobre la base de lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 11, 14, 101 inciso 2º 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**:

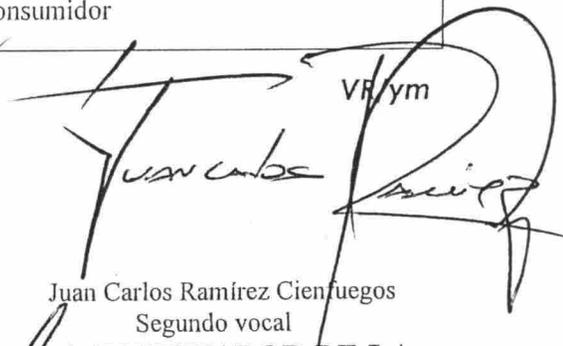
- a) *Téngase* por recibido el escrito con anexos presentado por la señora ; y por agregada la documentación adjunta al mismo, fs. 89-91.
- b) *Desestimase* la presunta configuración de la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC: “No entregar los bienes en los términos contratados (...)”.
- c) *Absuélvase* a la proveedora *Desarrolladora e Inversiones Díaz Bustamante, S.A. de C.V.*, de la supuesta comisión de la infracción regulada en el artículo 43 letra e) de la LPC: “No entregar los bienes en los términos contratados (...)”, respecto de la denuncia presentada por la señora conforme al análisis expuesto en el romano **VII.** de la presente resolución.
- d) *Notifíquese.*

INFORMACIÓN SOBRE RECURSO

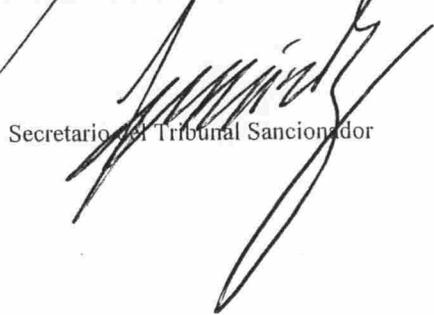
Recurso procedente de conformidad al artículo 132 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos: Reconsideración	Plazo para interponerlo: 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución.
Lugar de presentación: Oficinas Tribunal Sancionador, 7ª. Calle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


José Leoisick Castro
Presidente


Pablo José Zelaya Meléndez
Primer vocal


Juan Carlos Ramírez Cienfuegos
Segundo vocal

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


Secretario del Tribunal Sancionador