



420-2010

EL INFRASCRITO SECRETARIO INTERINO DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CERTIFICA: que en el proceso contencioso administrativo promovido por **ARGOZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ARGOZ, S.A. DE C.V.**, por medio de su apoderada general judicial, licenciada María Alejandra Chávez Cardoza, contra el **TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR**, se encuentra la sentencia que literalmente **DICE:**.....

.....
.....
.....

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las doce horas con diez minutos del veintiséis de agosto de dos mil dieciséis.

El presente proceso contencioso administrativo ha sido promovido por **ARGOZ, Sociedad Anónima de Capital Variable**, que se abrevia **ARGOZ, S.A. de C.V.**, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, por medio de su apoderada general judicial, licenciada María Alejandra Chávez Cardoza, contra el Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor –en adelante el Tribunal Sancionador–, por la emisión de los siguientes actos administrativos:

a) Resolución de las ocho horas con treinta y seis minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, mediante la cual se sancionó a **ARGOZ, S.A. de C.V.**, con multa por la cantidad de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (\$1,500.00), por la supuesta infracción al artículo 43 letra e) de la Ley de Protección al Consumidor –en adelante **LPC**–; y,

b) Resolución de las ocho horas con treinta y tres minutos del cuatro de febrero de dos mil diez, que declaró sin lugar el recurso de revocatoria interpuesto por la demandante contra el acto administrativo descrito en la letra a).

Han intervenido en este proceso: la parte actora de la forma indicada; el Tribunal Sancionador, como autoridad demandada; y, el licenciado Fabio Francisco Figueroa Almendárez, en calidad de Agente Auxiliar delegado del Fiscal General de la República.

LEÍDOS LOS AUTOS, Y CONSIDERANDO:

I. La apoderada de la parte actora expuso, que la señora Silvia Margarita Alvarado González denunció a su representada ante la Defensoría del Consumidor, ya que firmó un contrato de arrendamiento con promesa de venta para la adquisición de un lote ubicado en la Lotificación “Palo Blanco”, en el municipio de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, habiéndolo cancelado en su totalidad en agosto de dos mil siete, extendiendo la proveedora la cancelación del mismo, pero no la correspondiente escritura de compraventa.

Que a las nueve horas con cuarenta minutos del diecinueve de junio de dos mil nueve, el Tribunal Sancionador admitió la denuncia presentada por la señora Alvarado González, por haberse evidenciado la relación contractual preexistente a la denuncia, determinando así que los hechos anteriores, de ser ciertos, constituirían la infracción prevista por el artículo 43 letra e) de la LPC.

Finalmente, que mediante resolución de las ocho horas con treinta y seis minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, se sancionó a ARGOZ, S.A. de C.V., con multa por la cantidad de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (\$1,500.00), por la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC.

La apoderada de la sociedad demandante alegó, que con la emisión del acto administrativo impugnado se cometieron las siguientes ilegalidades:

- 1) Violación al derecho de defensa;
- 2) Violación al debido proceso y al principio de legalidad;
- 3) Violación al deber de motivación; y,
- 4) Violación al principio de proporcionalidad.

La apoderada de la parte actora solicitó se admitiera la demanda, se le diera el trámite de ley correspondiente y en sentencia definitiva se estableciera la ilegalidad de los actos administrativos impugnados. Además, pidió la suspensión provisional de la ejecución de los efectos de los mismos, mientras se tramitaba el proceso.

II. La demanda fue admitida, según consta en auto de las ocho horas del catorce de abril de dos mil once (folios 28 y 29). Se tuvo por parte a ARGOZ, S.A. de C.V., por medio de su apoderada general judicial, licenciada María Alejandra Chávez Cardoza, se requirió al Tribunal Sancionador que rindiera el informe de ley y la remisión del expediente administrativo relacionado con el presente caso.

Además, se declaró sin lugar la suspensión provisional de la ejecución de los efectos de los actos administrativos impugnados, ya que la actora no brindó argumentos que denotaran un daño irreparable o por lo menos, de difícil reparación por los mencionados actos.



Mediante escrito presentado el catorce de septiembre de dos mil once (folios 33 y 34), la apoderada de la parte actora solicitó nuevamente el otorgamiento de la medida cautelar, expresando nuevos argumentos.

III. En auto de las ocho horas del veinticinco de noviembre de dos mil once (folio 36), se tuvo por parte al Tribunal Sancionador y por rendido el primer informe requerido a dicha autoridad, el cual fue contestado de forma afirmativa. Se solicitó el informe a que hace referencia el artículo 24 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa –en adelante LJCA–, y se ordenó notificar al Fiscal General de la República la existencia de este proceso.

Al rendir el segundo informe, el Tribunal Sancionador expresó –en síntesis–, que la parte actora y la consumidora denunciante firmaron un contrato de arrendamiento con promesa de venta para la adquisición de un lote ubicado en la Lotificación “Palo Blanco”, cuyo precio total fue pagado en agosto de dos mil siete, pero que a la fecha de interposición de la denuncia no se había entregado la respectiva escritura de propiedad a favor de la consumidora, lo cual constituye un incumplimiento contractual.

Que la conducta ilícita atribuida a la proveedora denunciada se adecúa al supuesto o elemento tipo que configura la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, por no haber entregado los bienes en los términos contratados.

Por último, sostiene que rechaza los motivos de ilegalidad que alega la parte actora y ratifica las razones de hecho y de derecho en que se fundamentan los actos administrativos impugnados (folios 51 al 53).

IV. En auto de las doce horas con treinta minutos del veinticuatro de agosto de dos mil doce (folios 55 y 56), se abrió a pruebas el proceso por el término de ley, y se dio intervención al licenciado Fabio Francisco Figueroa Almendárez, en calidad de Agente Auxiliar delegado del Fiscal General de la República.

Además, se declaró sin lugar la suspensión provisional de la ejecución de los efectos de los actos administrativos impugnados solicitada por la apoderada de la sociedad demandante mediante escrito presentado el catorce de septiembre de dos mil once (folios 33 y 34), debido a que dicha profesional ya no estaba legitimada para actuar en nombre de la sociedad demandante.

La parte actora no hizo uso de esta etapa procesal.

El Tribunal Sancionador manifestó, que la prueba en que fundamente sus argumentos puede verificarse en el expediente administrativo relacionado con el caso.

V. Mediante los autos de las doce horas con cuarenta y dos minutos del veintidós de mayo de dos mil trece, el de las once horas con cincuenta y tres minutos del siete de marzo de dos mil catorce, y el de las doce horas con cinco minutos del veinte de octubre de dos mil catorce, respectivamente (folios 63, 67 y 73), se corrieron los traslados que ordena el artículo 28 de la LJCA, con los siguientes resultados:

a) La parte actora no hizo uso de esta etapa procesal.

b) El Tribunal Sancionador reafirmó los argumentos expuestos en su informe de legalidad (folios 51 al 53).

c) La representación fiscal expresó –en resumen–, que en el presente proceso, la sociedad demandante a pesar de habersele concedido audiencia en el transcurso del mismo, no aportó prueba que sustentara las supuestas violaciones a sus derechos. Además, que de la revisión de las resoluciones impugnadas, se advierte la clara y suficiente fundamentación que éstas tienen, no existiendo la violación a los derechos enunciados por la sociedad demandante.

VI. Para resolver el presente caso, es necesario fijar con claridad el objeto de la controversia, el cual consiste en determinar si la autoridad demandada, al sancionar a ARGOZ, S.A. de C.V, por la supuesta infracción al artículo 43 letra e) de la LPC, violentó: i) el derecho de defensa, al no valorar la prueba de descargo presentada por la sociedad actora; ii) el debido proceso y el principio de legalidad, por considerar comprobada la relación contractual que dio inicio al procedimiento sancionatorio, con una cancelación otorgada por una sociedad distinta a la demandante; iii) el deber de motivación, ya que en la resolución que impone la sanción se aseveró que en fecha uno de agosto de dos mil siete, la consumidora canceló el precio total del lote número diecisiete de la Lotificación “Palo Blanco”, pago que no ha sido probado en el proceso; y, iv) el principio de proporcionalidad, por la determinación del monto de la sanción impuesta, sin tomarse en cuenta que la demandante solamente fue la administradora del proyecto.

VII. La parte actora manifiesta que el Tribunal Sancionador violó el derecho de defensa, argumentando lo siguiente: “(...) *El derecho de defensa se consagra no única y exclusivamente con el derecho que se otorga al demandado de exponer ya sea su negativa o motivos y razones por los cuales ha actuado de una u otra manera, sino también que la*



prueba de descargo que se presente sea valorada conforme a derecho. Y es que mi representada, haciendo uso del derecho de defensa presentó la Legalización de Parcelación otorgada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en la que consta que la propiedad de la Lotificación denominada Palo Blanco descansa en una persona diferente a mi representada. Esta prueba de descargo no ha sido valorada en el proceso pues el Tribunal Sancionador se limita a mencionar que la misma corre agregada al proceso. Mi representada actuó como Agente Oficioso al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta con la señora Alvarado González, dicha figura consiste en administrar los bienes de una persona sin existir mandato, aún y cuando las obligaciones del agente oficioso o gerente son las mismas que las del mandatario. (...) En el caso que nos ocupa mi representada administró el proyecto por un tiempo corto, celebrando así contratos de Arrendamiento con Promesa de Venta, los cuales fueron reconocidos por el propietario de la lotificación, pues al trasladar la administración que realizaba mi representada a otra Sociedad se reconocieron los pagos hechos por los lotehabientes a mi representada. (...)” (folio 2).

El Tribunal Sancionador expuso, que “(...) El artículo 3 de la [LPC], define como proveedor a la persona natural o jurídica, de carácter público o privado que desarrolle actividades de distribución, alquiler, facilitación, comercialización o contratación de bienes, entre otras mediante el pago de precio, tasa o tarifa. En ese sentido, puede decirse de manera general que proveedor es quien proporciona bienes o servicios al mercado con ánimo de lucro. Lo anterior, significa que independientemente la figura jurídica utilizada por ARGOZ, S.A. de C.V., al momento de suscribir el contrato de arrendamiento con promesa de venta con la consumidora, sea como agente oficioso u otra, encaja perfectamente en el concepto de proveedor que establece la normativa de consumo, pues para los efectos que aquí interesan se requiere que la persona –natural o jurídica– se dedique a la contratación de bienes –inmuebles para el caso concreto– cualquiera que sea su forma de comercialización. En consecuencia, habiendo probado que ARGOZ, S.A. de C.V., tiene por finalidad la compra y venta de bienes inmuebles, de lo cual obtiene ganancias, no cabe duda que dicha sociedad ostenta la calidad de proveedora, sujeta al ámbito de aplicación de la ley de la materia. Y, en caso de haber trasladado a otra sociedad la administración de la lotificación “Palo Blanco”, debió acreditar en legal forma esa circunstancia, lo cual no hizo” (folio 51 y 52).

Frente a los anteriores argumentos, esta Sala hace las siguientes consideraciones:

La demandante alega violación al derecho de defensa, en razón que no se valoró la prueba de descargo presentada. En consecuencia, este Tribunal procederá a determinar si

la Administración Pública no valoró la prueba y de no haberlo hecho determinará si al valorarse la misma esto habría cambiado la decisión adoptada.

a) En el presente caso, de lo que consta en el expediente administrativo se establece que el veintiuno de noviembre de dos mil ocho, la señora Silvia Margarita Alvarado González presentó denuncia ante la Defensoría del Consumidor, argumentando un incumplimiento contractual de parte de ARGOZ, S.A. de C.V., ya que en el mes de agosto de mil novecientos noventa y siete, suscribió un contrato de arrendamiento con promesa de venta para la adquisición de un lote en la Lotificación "Palo Blanco", ubicada en el kilómetro treinta y ocho de la Carretera Nueva hacia Santa Ana, del municipio de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, y que se le manifestó que al cancelar la totalidad del mismo se le extendería la respectiva escritura pública de compraventa a su favor. Que en agosto de dos mil siete, canceló el lote y recibió la respectiva cancelación, pero a la fecha de la denuncia dicha escritura no le había sido entregada (folio 6 al 8 del expediente administrativo).

A folio 20 del expediente administrativo, figura el *contrato de arrendamiento con promesa de venta* de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, suscrito entre NIDO DE ÁGUILAS, S.A. de C.V. –sociedad que fue absorbida por ARGOZ, S.A. de C.V.–, como *arrendante*, y la consumidora Silvia Margarita Alvarado González como *arrendataria*, en el cual acordaron el arrendamiento de un lote de terreno rústico que forma parte de la Lotificación "Palo Blanco", específicamente el lote número diecisiete, por un precio total de trece mil novecientos quince colones (¢13,915.00), que la arrendataria pagaría mediante ciento veintiún cuotas de ciento quince colones cada una. En dicho contrato, se verifica que la cláusula IV) establece: "(...) *al estar pagado el precio total del arrendamiento la arrendante se compromete, en concepto de venta de los inmuebles, a otorgar a favor de la arrendataria escritura de venta y tradición de dichos inmuebles (...)*".

De lo anterior, queda establecida la existencia de un vínculo contractual entre la proveedora –ARGOZ, S.A. de C.V.– como arrendante y la consumidora –Silvia Margarita Alvarado González– como arrendataria, originada por la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de venta descrito en el párrafo que antecede.

En la copia certificada de la resolución emitida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y ocho –documento que fue presentado por la parte actora durante la etapa probatoria correspondiente–, en la que se concedió la legalización de la parcelación de la



Lotificación "Palo Blanco", y la cual alega no fue valorada por el Tribunal Sancionador, se hace constar –entre otras cosas– que *"En atención a su solicitud contraída, a que se legalice la Parcelación Habitacional existente denominada "PALO BLANCO", desarrollada en un terreno de un área de 38,887.60 metros cuadrados equivalentes a 55,640.38 varas cuadradas, propiedad del señor Mauricio Chávez Trejo (...)"* (folios 87 al 91 del expediente administrativo).

Respecto del anterior documento, esta Sala considera pertinente advertir que, en los casos en que la Administración Pública no valore la prueba que un administrado le solicite admitir o practicar, está obligada a motivar la resolución que pronuncie, mencionando los motivos de su decisión, situación que no ocurrió en el presente caso respecto del permiso de parcelación emitido por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

No obstante, por ser el Contencioso Administrativo un proceso de plena jurisdicción, se procederá a efectuar las valoraciones correspondientes a fin de determinar la procedencia de la valoración de la prueba presentada, y así establecer si la misma pudo cambiar la resolución del caso tomada por el Tribunal Sancionador.

El Código de Procedimientos Civiles, derogado pero vigente al momento en que se emitieron los actos impugnados, y aplicable al caso en estudio por ser norma supletoria, en el artículo 235 prescribe lo siguiente: *"Prueba es el medio determinado por la ley para establecer la verdad de un hecho controvertido"*. Por su parte, el artículo 240 de la misma normativa refería: *"Las pruebas deben ser pertinentes, ciñéndose al asunto de que se trata, ya en lo principal, ya en los incidentes, ya en las circunstancias importantes"*.

Para el caso en estudio, es imperativo recordar que el objeto de la prueba tiene como finalidad esencial, convencer al Órgano Jurisdiccional o administrativo competente, sobre la credibilidad, veracidad y certeza de la existencia o inexistencia de un hecho que ha sido controvertido.

No obstante lo relacionado en el párrafo precedente, el artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles, establecía que la prueba ofrecida debe ser pertinente al caso sub-júdice, es decir, debe ceñirse al hecho controvertido que se pretende establecer, ya sea en lo principal, incidental o circunstancial; caso contrario, deben rechazarse aquellas fuentes y medios probatorios que no guarden relación con el elemento fáctico cuestionado y que resulten inútiles para tal fin.

En el caso de autos, el hecho controvertido por la parte actora radica en la aseveración que hace respecto a que ella no era la responsable de emitir la escritura de compraventa del lote adquirido por la consumidora, puesto que no era la propietaria de la lotificación. Para comprobar tal argumento, presentó el permiso de parcelación de la Lotificación "Palo Blanco", emitido por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el cual se establece –entre otras cosas– que la referida lotificación es propiedad del señor Mauricio Chávez Trejo.

Es por tal razón que, a pesar que el Tribunal Sancionador no se pronunció sobre el permiso de parcelación presentado por la sociedad actora, dicha omisión no resulta trascendente a efectos de determinar la legalidad o no del acto controvertido, puesto que la valoración de dicha prueba no habría aportado elementos capaces de hacer variar la decisión definitiva de la Administración Pública. Consecuentemente, el silencio de la autoridad demandada en relación a la valoración de dicho documento no acarrea la violación al derecho de defensa.

b) Corresponde ahora analizar, si el hecho que la sociedad actora no fuera propietaria de la lotificación, la eximía de la responsabilidad de otorgar la respectiva escritura de compraventa y título de propiedad sobre el lote adquirido, a favor de la consumidora.

Como ya se determinó, la sociedad demandante se vinculó contractualmente con la señora Silvia Margarita Alvarado González, por la suscripción de un contrato de arrendamiento con promesa de venta por la adquisición de un lote que efectuó la mencionada consumidora. En dicho contrato, la sociedad actora figuró como arrendante y la consumidora como arrendataria. La cláusula IV) del mencionado contrato señala la obligación de la sociedad demandante de otorgar a favor de la consumidora la escritura de compraventa y efectuar la tradición del lote adquirido, una vez pagado el precio total del mismo.

El contrato suscrito por la actora y la consumidora genera obligaciones entre ambas partes, es decir, entre la arrendante ARGOZ, S.A. de C.V. y la arrendataria, para este caso la consumidora.

Es así, que esta Sala comparte lo expuesto por la autoridad demanda, en el sentido que ARGOZ, S.A. de C.V., se comprometió directamente con la consumidora. Consecuentemente, la sociedad actora tiene la responsabilidad de otorgar la escritura de compraventa y título de propiedad del inmueble correspondiente, a favor de la



consumidora, debido a que se obligó a esto en el contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito con dicha consumidora. Por lo anterior, el Tribunal Sancionador no incurrió en violación al derecho de defensa como lo alega la parte actora.

VIII. La parte actora aduce que el Tribunal Sancionador violó el debido proceso y el principio de legalidad, argumentando lo siguiente: “(...) [la violación al debido proceso] se puede observar claramente desde la Admisión de la denuncia por parte del Tribunal, pues hizo caso omiso a lo regulado en el artículo 144 de la [LPC] el cual establece que el Tribunal Sancionador debe resolver sobre la admisión de la denuncia presentada. En la resolución el Tribunal Sancionador estableció que la relación contractual preexistente a la denuncia, quedó evidenciada por medio de la fotocopia confrontada de cancelación de lote, que obra agregada a las diligencias seguidas por el Centro de Solución de Controversias [de la Defensoría del Consumidor]. La denuncia fue interpuesta por la señora Silvia Margarita Alvarado González en contra de la Sociedad Argoz, S.A. de C.V., y la relación contractual la comprobó el Tribunal Sancionador con una cancelación de lote otorgada por una sociedad distinta a mi representada, por lo que se puede observar que el Tribunal no ha actuado conforme a derecho” (folios 2 y 3).

El Tribunal Sancionador expresó que “(...) En cuanto a que las cancelaciones de los lotes adquiridos por la consumidora fueron otorgadas por una sociedad distinta a ARGOZ, S.A. de C.V., cabe señalar que, si bien tales documentos los expidieron las Sociedades FRI, S.A. de C.V. y KATAMARÁN, S.A. de C.V., no debe perderse de vista que el contrato de arrendamiento con promesa de venta del lote número [catorce] del polígono cuatro de la Lotificación “Palo Blanco”, fue suscrito por la consumidora y una persona jurídica absorbida por la sociedad denunciada. Lo anterior, es suficiente para afirmar que ARGOZ, S.A. de C.V. había contraído una obligación con la consumidora relativa a otorgar la escritura pública de compraventa del lote prometido en venta, una vez cumplidas las condiciones pactadas en el mencionado contrato de arrendamiento (...)” (folio 52).

Frente a los anteriores argumentos, esta Sala hace las siguientes consideraciones:

La parte actora alega que el Tribunal Sancionador vulneró el debido proceso y el principio de legalidad, pues en el auto de inicio del procedimiento sancionatorio, argumentó que quedaba comprobada la relación contractual entre la consumidora y ARGOZ, S.A. de C.V., con una cancelación de lote otorgada por una sociedad distinta a su representada, violando de esa forma el artículo 144 de la LPC.

Consta a folio 51 del expediente administrativo, el auto de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio de dos mil nueve, mediante el cual el Tribunal Sancionador dio inicio al procedimiento sancionatorio en contra de ARGOZ, S.A. de C.V. En dicho auto, la referida autoridad señaló que *“la relación contractual preexistente a la denuncia, ha quedado evidenciada por medio de las fotocopias confrontadas de cancelaciones de lotes, que obran agregadas a las diligencias seguidas por el Centro de Solución de Controversias”*.

Sin embargo, como ya se estableció en la presente sentencia, el vínculo contractual entre la proveedora –ARGOZ, S.A. de C.V.– y la consumidora –*Silvia Margarita Alvarado González*–, quedó establecida por la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito entre NIDO DE ÁGUILAS, S.A. de C.V. –sociedad que fue absorbida por ARGOZ, S.A. de C.V.–, como *arrendante*, y la consumidora Silvia Margarita Alvarado González como *arrendataria*, en el cual acordaron el arrendamiento del lote número diecisiete de la Lotificación “Palo Blanco”.

De ahí que, esta Sala comparte lo expresado por la autoridad demandada, en el sentido que, aunque la cancelación del lote adquirido por la consumidora fue otorgada por una sociedad distinta a ARGOZ, S.A. de C.V., la existencia del vínculo contractual entre la proveedora y la consumidora, se originó por la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de venta mencionado en el párrafo que antecede.

En razón de lo anterior, se concluye, que no existe la violación al debido proceso y al principio de legalidad alegada por la sociedad demandante.

IX. La sociedad demandante expuso, que el Tribunal Sancionador vulneró el deber de motivación, argumentando lo siguiente: *“(...) En la resolución en la cual sancionan a mi representada (...) [se] estableció que en fecha uno de agosto de dos mil siete, canceló la señora Alvarado González [la consumidora] a mi representada la cantidad de mil quinientos ochenta y nueve dólares con noventa y cuatro centavos por el lote número diecisiete del polígono cuatro de la referida lotificación [Lotificación “Palo Blanco”], pago que no ha sido probado en el proceso (...)”* (folio 3).

El Tribunal Sancionador expuso que *“(...) Del texto de la resolución impugnada, puede apreciarse que no es cierto que ésta carezca de motivación, por cuando la determinación de la conducta ilícita atribuida a la sociedad denunciada se efectuó sobre la base de la normativa legal aplicable, de la valoración efectuada de los medios probatorios aportados, y en congruencia con los hechos expuestos en la denuncia*



interpuesta por la consumidora ante el Centro de Solución de Controversias y los argumentos planteados por la apoderada de la sociedad denunciada durante el procedimiento sancionatorio. De esa manera, quedó establecido en la resolución sancionatoria que, en el presente caso, existe prueba suficiente para determinar que efectivamente la consumidora pagó \$1,589.94 a ARGOZ, S.A. de C.V., por la adquisición del lote número diecisiete del polígono cuatro de la lotificación "Palo Blanco", sin embargo, no se contó con elemento probatorio alguno que acreditara el cumplimiento de parte de la proveedora de su obligación contractual relativa al otorgamiento y entrega de la escritura pública de compraventa del referido lote. Sobre la base de lo expuesto, este Tribunal Sancionador determinó que la conducta ilícita atribuida a la proveedora denunciada se adecúa al supuesto o elemento tipo que configura la infracción prevista en el artículo 43 letra e) LPC, por no haber entregado los bienes en los términos contratados" (folio 52).

Frente a los anteriores argumentos, esta Sala hace las siguientes consideraciones:

La parte actora aduce, que la autoridad demandada estableció en la resolución impugnada que la consumidora pagó la cantidad de mil quinientos ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con noventa y cuatro centavos de dólar, por la venta del lote número diecisiete de la Lotificación "Palo Blanco", sin haber probado dicho extremo.

Efectivamente, en la resolución impugnada (folios 95 al 97 del expediente administrativo), el Tribunal Sancionador expresó: "*De la documentación agregada al expediente, ha quedado evidenciado que la señora Silvia Margarita Alvarado González canceló en su totalidad [el lote] número diecisiete del polígono cuatro, de la Lotificación "Palo Blanco", [el día] uno de agosto de dos mil siete*".

Además, figura a folio 13 del expediente administrativo, la cancelación emitida por FRI, S.A. de C.V., en la cual hace constar que recibió de parte de Silvia Margarita Alvarado González, la cantidad de mil quinientos ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con noventa y cuatro centavos de dólar, en concepto de cancelación del lote número diecisiete del polígono número cuatro de la Lotificación "Palo Blanco", de fecha uno de agosto de dos mil siete.

El mencionado documento refleja que la consumidora canceló el monto total del precio pactado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta que suscribió con la

sociedad actora, por el lote número diecisiete de la Lotificación "Palo Blanco". Sin embargo, se tiene que el mismo fue otorgado por una sociedad distinta a la demandante.

La cláusula II) del contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito entre la actora y la consumidora, estipula que las cuotas mensuales correspondientes al pago del lote número diecisiete de la Lotificación "Palo Blanco", debían efectuarse en las oficinas del arrendante en Santa Tecla, o donde el arrendante indicare (folio 20 del expediente administrativo). Sin embargo, en el referido contrato no se designó a una persona encargada de recibir dichos pagos.

Al respecto, se tiene que en su denuncia (folios 6 al 8 del expediente administrativo), la consumidora expuso que efectuó los pagos respectivos en las oficinas de *ARGOZ* ubicadas en el Centro Comercial *ARGOZ*, sobre la Segunda Calle Oriente, frente al Parque San Martín, ciudad de Santa Tecla, del departamento de La Libertad, hasta cancelarlos en su totalidad en agosto de dos mil siete.

De lo anterior, se deduce que la consumidora cumplió lo pactado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito con la sociedad demandante, puesto que efectuó el pago de las cuotas establecidas en las oficinas de la referida sociedad. Es así que, cuando la consumidora se apersonó a las oficinas de la actora a realizar el pago de la última cuota, en agosto de dos mil siete, le fue entregada la cancelación correspondiente.

Por otra parte, cuando le fue entregada la mencionada cancelación a la consumidora (uno de agosto de dos mil siete), se tiene que las oficinas de *ARGOZ*, S.A. de C.V., y *FRI*, S.A. de C.V., estaban ubicadas en el mismo lugar –en el Centro Comercial *ARGOZ*, sobre la Segunda Calle Oriente, frente al Parque San Martín, ciudad de Santa Tecla, del departamento de La Libertad–. Lo anterior se puede verificar en las credenciales del administrador único propietario de las mencionadas sociedades, agregadas a folios 16 y 18 del expediente administrativo.

Con base a lo expuesto, esta Sala considera que, indistintamente si la cancelación fue otorgada por otra sociedad –*FRI*, S.A. de C.V.–, dicho documento constituye prueba suficiente para determinar que efectivamente la consumidora pagó la totalidad del monto convenido en el contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito con *ARGOZ*, S.A. de C.V., por la adquisición del lote número diecisiete del polígono cuatro de la lotificación "Palo Blanco".

Además, de lo expuesto en el acto impugnado, esta Sala constata que el Tribunal Sancionador efectuó correctamente la determinación de la conducta ilícita atribuida a la sociedad denunciada, sobre la base de la normativa legal aplicable, de la valoración realizada de los medios probatorios aportados, y en congruencia con los hechos expuestos en la denuncia interpuesta por la consumidora ante el Centro de Solución de Controversias y los argumentos planteados por la apoderada de la sociedad denunciada durante el procedimiento sancionatorio.

Por lo anterior, el Tribunal Sancionador no incurrió en violación al principio de motivación, como lo alega la parte actora.

X. La sociedad demandante expuso, que el Tribunal Sancionador vulneró el principio de proporcionalidad, argumentando lo siguiente: *“Estimo también que el monto de la sanción impuesta, quebranta el principio de proporcionalidad que debe privar cuando se analizan los criterios para la imposición de una sanción, o sea, que debe existir una relación razonablemente proporcional entre la infracción cometida y la multa impuesta. Esto porque al considerar los criterios para la imposición de la sanción, el Tribunal no reflexionó en el hecho de que mi representada fue Administradora del proyecto y por ende lo que recibió por los lotes vendidos no fue el cien por ciento sino un porcentaje mucho menor (...)”* (folio 3).

La autoridad demandada expuso que: *“(...) consta en la resolución impugnada que para la imposición de la sanción en el caso concreto, se tomaron en cuenta: a) que la proveedora es persona jurídica que se dedica a la parcelación y comercialización de inmuebles; y b) que la afectación causada a la consumidora se materializó en el pago de unos lotes por los cuales no ha recibido las respectivas escrituras públicas de compraventa”* (folio 53).

Frente a los anteriores argumentos, esta Sala hace las siguientes consideraciones:

El artículo 49 inciso 1º de la LPC regula los criterios para la determinación de la multa, expresando que se tendrá en cuenta: 1) el tamaño de la empresa; 2) el impacto en los derechos del consumidor; 3) la naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores; 4) el grado de intencionalidad del infractor; 5) el grado de participación en la acción u omisión, cobro indebido realizado; y, 6) las circunstancias en que ésta se cometa.

Como ya se estableció en la presente sentencia, esta Sala constató que durante el procedimiento sancionatorio, el Tribunal Sancionador determinó que ARGOZ, S.A. de C.V. incurrió en la infracción prevista en el artículo 43 letra e) de la LPC, al incumplir con su obligación de entregarle a la consumidora el título de propiedad sobre el lote que adquirió y pagó en su totalidad. Lo anterior, en vista que el contrato de arrendamiento con promesa de venta fue suscrito entre ARGOZ, S.A. de C.V., como arrendante, y la consumidora, como arrendataria, obligándose la primera directamente con la consumidora.

Respecto de los criterios para la determinación de la multa regulados en el artículo 49 de la LPC, en la resolución final de las ocho horas con treinta y seis minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, el Tribunal Sancionador estableció lo siguiente: *“(...) De ahí que, debe tenerse por cierta la responsabilidad de la sociedad denunciada al no prestar los servicios en los términos contratados. Por tanto, resulta procedente imponer la respectiva sanción respecto a dicha conducta ilícita. En el caso que nos ocupa, para establecer el monto de la sanción debe tomarse en cuenta que las proveedoras son personas jurídicas, que se dedican a la parcelación y venta de lotificaciones, y que por tanto, conocen los requisitos jurídicos para poder ofrecer y vender los mismos. Asimismo, la afectación causada a la consumidora que se materializó en el pago de unos lotes por lo que no ha recibido las escrituras de compraventa (...)”*.

De lo expuesto en el acto impugnado, esta Sala constata que el Tribunal Sancionador, a efecto de imponer la sanción correspondiente, consideró que al estar expresamente tipificado en la LPC como una infracción grave, el no entregar los bienes en los términos contratados (artículo 43 letra e) LPC), y no obstante no cumplir la sociedad actora con lo pactado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta suscrito con la consumidora, evidencia la vulneración al derecho del consumidor por el quebranto de la norma.

Consecuentemente, el Tribunal Sancionador impuso una multa a ARGOZ, S.A. de C.V., por la cantidad que asciende a mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (\$1,500.00), equivalente a siete salarios mínimos mensuales urbanos en la industria, de un máximo que puede ser hasta de doscientos salarios mínimos de conformidad al artículo 46 de la LPC.

Del anterior análisis, esta Sala constata que el Tribunal Sancionador aplicó los criterios para la determinación de la multa regulados en el artículo 49 de la LPC, además en todo caso se impuso una sanción baja si se compara entre la impuesta (siete salarios



mínimos) y la sanción máxima (doscientos salarios mínimos), tal como se evidencia de la lectura de la resolución citada.

Es pues, en tal contexto y del contenido de acto administrativo sancionatorio que esta Sala determina que no existe la violación al principio de proporcionalidad alegada por la parte demandante y así deberá decretarse.

XI. Del anterior análisis se concluye que en el presente caso, el Tribunal Sancionador no incurrió en violación del derecho de defensa, del debido proceso y del principio de legalidad, ni vulneró los principios de motivación y proporcionalidad.

En consecuencia, por los motivos alegados, se concluye que no concurren los vicios de ilegalidad reclamados contra la resolución de las ocho horas con treinta y seis minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, mediante la cual se sancionó a ARGOZ, S.A. de C.V., con multa por la cantidad de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (\$1,500.00), por la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC, y así deberá decretarse.

Advertida la legalidad del acto originario, por las razones señaladas anteriormente, el acto que lo confirma también deviene en legal, y así deberá declararse mediante el fallo de esta sentencia.

XII. **POR TANTO**, con fundamento en lo expuesto y los artículos 15 y 86 de la Constitución de la República, y 31, 32 y 33 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, a nombre de la República, esta Sala **FALLA**:

1) Declarar que, por los motivos expresados, no existen los vicios de ilegalidad alegados por ARGOZ, S.A. de C.V., por medio de su apoderada general judicial, licenciada María Alejandra Chávez Cardoza, en los siguientes actos administrativos:

a) Resolución de las ocho horas con treinta y seis minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, mediante la cual se sancionó a ARGOZ, S.A. de C.V., con multa por la cantidad de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (\$1,500.00), por la infracción al artículo 43 letra e) de la LPC; y,

b) Resolución de las ocho horas con treinta y tres minutos del cuatro de febrero de dos mil diez, que declaró sin lugar el recurso de revocatoria interpuesto por la demandante contra el acto administrativo descrito en la letra a).

2) Condenar en costas a la parte actora conforme al Derecho Común.

3) Extender certificación de esta sentencia a la autoridad demandada y al Fiscal General de la República.

4) Devolver el expediente administrativo a su oficina de origen.

NOTIFÍQUESE. ~~Emendados-Sociedades-del-catorce-fue-cien-imposición-consta-los-Valen.~~
~~Entrelineas-cuales-Valen.~~

“DAFNE S.” ----- “DUEÑAS.”----- “S. L. RIV. MÁRQUEZ.”----- “R. N. GRANAD”-----
PRONUNCIADA POR LAS SEÑORAS MAGISTRADAS Y LOS SEÑORES
MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.----M.R.----SECRETARIO INTERINO”-----
ES CONFORME CON SU ORIGINAL, con la cual se confrontó y para ser entregada
al **TRIBUNAL SANCIONADOR DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR**, se
extiende, firma y sella la presente **CERTIFICACIÓN**, constando de ocho folios útiles,
en la Secretaría de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de
Justicia, San Salvador, a las catorce horas quince minutos del día catorce de
noviembre de dos mil dieciséis.


MARIO ANTONIO ALAS RAMÍREZ
Secretario Interino
Sala de lo Contencioso Administrativo