



Asamblea Nacional

Secretaría General

TRÁMITE LEGISLATIVO 2019-2020

ANTEPROYECTO DE LEY: **144**

PROYECTO DE LEY: **084**

LEY:

GACETA OFICIAL:

TÍTULO: **QUE MODIFICA Y ADICIONA UN ARTICULO A LEY 45 DE 2007 QUE DICTA NORMAS SOBRE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA.**

FECHA DE PRESENTACIÓN: **22 DE AGOSTO DE 2019.**

PROPONENTE: **H.H.D.D. GENESIS ARJONA, MIGUEL FANOVICH, RAUL FERNANDEZ, GONZALO GONZALEZ, CORINA CANO, ALINA GONZALEZ, GABRIEL SILVA, EDISON BROCE, ALAIN CEDEÑO, ANA ROSA, H.H.D.D.S.S. TILIO MENESES, OMAR CASTILLO Y SAMUEL MORENO.**

COMISIÓN: **COMERCIO Y ASUNTOS ECONOMICOS.**

Panamá, 20 de agosto de 2019.

Honorable Diputado
MARCOS CASTILLERO
Presidente de la Asamblea Nacional
E. S. D.

En virtud de la iniciativa Legislativa que nos otorga la Constitución Política y los artículos 108 y 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, presentamos a la consideración de esta augusta cámara, el Anteproyecto de Ley, "**Que modifica y adiciona artículos a Ley 45 de 2007, que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia**"; el cual nos merece la siguiente exposición de motivos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las normas de protección al consumidor deben en todo momento garantizar un régimen a favor de la parte débil de la relación de consumo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 de la Constitución Política. Es necesario en este sentido, destacar la importancia de la adquisición de una vivienda en la vida de las personas, ya que nueva o usada, la compra de una vivienda es para la mayoría una inversión de importancia capital, a tal punto que puede llegar a ser uno de los contratos más importantes de su vida. Es aquí donde se invierten ahorros, créditos a largo plazo y el fruto del trabajo de cada uno, con miras a cumplir el sueño de tener una vivienda propia.

Corresponde al Estado implementar políticas con miras a que las personas tengan acceso a una vivienda digna. Esto implica que en muchos casos las personas cuenten con instrumentos judiciales de orden constitucional para hacer cumplir este mandato, como consecuencia de la afectación de derechos fundamentales, cuando por ejemplo se vea involucrada la dignidad humana.

Mediante un fallo del 22 de septiembre de 2015, la sala tercera de lo contencioso administrativo de la Corte Suprema de Justicia declaró ilegales dos frases de la reglamentación de la Ley 45 de 2007, que permitían a inmobiliarias extender el plazo de entrega de una vivienda. En virtud de este fallo, los compradores de viviendas nuevas tendrán la potestad de exigir al promotor que entregue el bien inmueble en la fecha acordada en el contrato de compraventa, sin brindar así una segunda oportunidad al vendedor para cambiar la fecha de entrega de la vivienda, sino que le ofrece inmediatamente la opción al consumidor de dar por finalizado el contrato y que se le devuelva el dinero invertido, sin penalización alguna.

No obstante este avance, lo cierto es que el frenesí inmobiliario exige regulaciones puntuales en la relación de consumo que surge al adquirir una vivienda, siendo las inmobiliarias los agentes económicos con más quejas por parte de los consumidores. Así lo demuestran las cifras de la ACODECO, según las cuales las quejas en el sector construcción se ubicaron en el segundo lugar de las estadísticas, por un valor que supera el millón de dólares. Las querellas por incumplimiento de contrato figuran en primer orden contra las inmobiliarias.

Aunque estas quejas van en incremento, representantes del sector inmobiliario afirman que sus actuaciones se ajustan en estricto derecho y que las estadísticas oficiales muestran los problemas con una dimensión distorsionada y alejada de la realidad.

Paralelamente a esta realidad, es evidente que el auge de la construcción en Panamá también trajo consigo un incremento generalizado de los precios de las viviendas y con ello, la imposibilidad de muchos panameños para acceder al financiamiento por entidades de crédito, la especulación de las empresas promotoras y en muchos casos, la imposición de

clausulas ambiguas y otras veces abusivas en detrimento de los intereses del consumidor. Los expertos en esta industria estiman que los precios en el sector seguirán aumentando y que no se prevé bajas a corto ni mediano plazo. Por ello, y si bien en materia de construcción deben darse especial consideración a los costos por razón del transcurso del tiempo; lo cierto es que el consumidor debe ser informado oportunamente no sólo de la materialización de los aumentos sino que tiene el derecho de verificar que estos, efectivamente, se hayan dado. Este derecho del consumidor acarrea el correlativo deber del proveedor de "acreditar" la existencia de esos aumentos, pero que el consumidor tenga derecho a recibir prueba de los mismos ante la exigencia de pagar sumas adicionales, previa aprobación de la autoridad, en este caso ACODECO.

H.D. GÉNESIS ARJONA
CIRCUITO 8-9.

(Signature)
H.D. Dep. Miguel Canales
Circuito 8-9

(Signature)
Mayra Correa
(Signature)

ANTEPROYECTO DE LEY No.
De _____ de _____ 2019

Que modifica y adiciona un artículo a Ley 45 de 2007 que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Se modifica el artículo 79 de la Ley 45 de 2007 así:

Artículo 79. Construcciones nuevas. El proveedor de construcciones residenciales nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general deberá establecer, de manera clara y por escrito, los términos y las condiciones de la garantía de la obra. En caso de que existan diferentes coberturas en la garantía, estas deberán estar debidamente detalladas.

La publicidad de las construcciones residenciales nuevas formará parte integral del contrato de compraventa suscrito entre el proveedor y el consumidor. Los anuncios que se publiciten en volantes, panfletos, libros o por cualquier otro medio que el proveedor distribuya son vinculantes para este y exigibles por el consumidor.

Artículo 2. Se adiciona el artículo 79-A a la Ley 45 de 2007 así:

Artículo 79-A. En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general, debe constar la fecha cierta o determinable de entrega. En caso de incumplimiento por causa no imputable al proveedor, deberán dejarse por escrito las causas por las cuales no se hizo la entrega del inmueble en el plazo establecido. En caso de incumplimiento del plazo de entrega, el consumidor tendrá la opción de dar por terminado el contrato, con la correspondiente devolución total de las sumas abonadas, más los intereses causados tasados a los intereses bancarios aplicados desde el momento del primer pago realizado por el consumidor hasta la fecha de la devolución y sin ningún tipo de penalización.

Los contratos deben expresar el monto total del precio de venta por pagar y su forma de pago, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de incremento del precio por aumento de costos de materiales de construcción, o por aumento de superficie, el proveedor estará obligado a solicitar la aprobación previa de este aumento a la Autoridad. La aprobación o no del aumento del precio, se hará mediante resolución motivada.

El consumidor podrá exigir rebajas proporcionales en el precio de las construcciones nuevas, cuando sus condiciones o especificaciones finales hayan variado sustancialmente de las establecidas previamente en el contrato.

Artículo 3. Esta Ley modifica el artículo 79 y adiciona un artículo a la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

Artículo 4. La presente Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional hoy _____ de _____ de 2019, por el suscrito Honorable Diputado:

GÉNESIS ARJONA
CIRCUITO 8-9.

[Handwritten signature]
H. D. Miguel González
Circuito 4-1

[Handwritten signature]
L.D. [unclear]
1. [unclear]

[Handwritten signature]
[unclear]

[Handwritten signature]
H. D. Gonzalo González

[Handwritten signature]
CORINNA Cano
8-7

[Handwritten signature]
Gabriel SILVA

[Handwritten signature]
H. D. EDISON BROCK

[Handwritten signature]
Circ. 8-10-11

[Handwritten signature]
Domingo Castello
8-8

[Handwritten signature]

3/9/19
6.024



Asamblea Nacional

Comisión de Comercio y Asuntos Económicos

HD. Luis Rafael Cruz V.

Teléfonos: 512-8095

Panamá, 3 de septiembre de 2019
AN/CCA/E/113/19

Honorable Diputado
MARCOS CASTILLERO B.
Presidente
Asamblea Nacional
E.S.D.

Señor Presidente:

En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, me dirijo a usted en ocasión de remitirle el prohiamiento del Anteproyecto de Ley N° 144 "Que modifica y adiciona un artículo a la Ley 45 de 2007, que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia", el cual fue debidamente prohiado el día de hoy 3 de septiembre de 2019.

Por lo anteriormente expuesto, solicito en atención al Reglamento aludido, se instruya a la Secretaría General para que se le dé el trámite correspondiente.

Sin más sobre el particular, queda de usted.

Atentamente,



HD. LUIS RAFAEL CRUZ V.
Presidente

/Blanca Quijano Cruz

3/9/19
6.024

PROYECTO DE LEY N°

De de de 2019

“Que modifica y adiciona un artículo a Ley 45 de 2007 que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia”

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Se modifica el artículo 79 de la Ley 45 de 2007 así:

Artículo 79. Construcciones nuevas. El proveedor de construcciones residenciales nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general deberá establecer, de manera clara y por escrito, los términos y las condiciones de la garantía de la obra. En caso de que existan diferentes coberturas en la garantía, estas deberán estar debidamente detalladas.

La publicidad de las construcciones residenciales nuevas formará parte integral del contrato de compraventa suscrito entre el proveedor y el consumidor. Los anuncios que se publiquen en volantes, panfletos, libros o por cualquier otro medio que el proveedor distribuya son vinculantes para este y exigibles por el consumidor.

Artículo 2. Se adiciona el artículo 79-A a la Ley 45 de 2007 así:

Artículo 79-A. En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general debe constar la fecha cierta o determinable de entrega. En caso de incumplimiento por causa no imputable al proveedor, deberán dejarse por escrito las causas por las cuales no se hizo la entrega del inmueble en el plazo establecido. En caso de incumplimiento del plazo de entrega, el consumidor tendrá la opción de dar por terminado el contrato, con la correspondiente devolución total de las sumas abonadas, más los intereses causados tasados a los intereses bancarios aplicados desde el momento del primer pago realizado por el consumidor hasta la fecha de la devolución y sin ningún tipo de penalización.

Los contratos deben expresar el monto total del precio de venta por pagar y su forma de pago, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de incremento del precio por aumento de costos de materiales de construcción, o por aumento de superficie, el proveedor estará obligado a solicitar la aprobación previa de este aumento a la Autoridad. La aprobación o no del aumento del precio, se hará mediante resolución motivada.

El consumidor podrá exigir rebajas proporcionales en el precio de las construcciones nuevas, cuando sus condiciones o especificaciones finales hayan variado sustancialmente de las establecidas previamente en el contrato.

Artículo 3. Esta Ley modifica el artículo 79 y adiciona un artículo a la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

Artículo 4. La presente Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

POR LA COMISIÓN DE COMERCIO Y ASUNTOS ECONÓMICOS



HD. Luis Rafael Cruz Vargas
Presidente



HD. Francisco Alemán
Vicepresidente

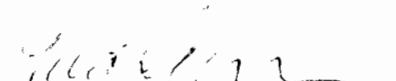
HD. Javier Sucre
Secretario




HD. Benicio Robinson
Comisionado




HD. Crispiano Adames
Comisionado



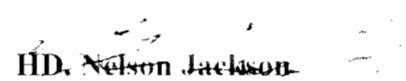
HD. Marilyn Vallarino
Comisionada



HD. Gabriel Silva
Comisionado



HD. Pedro Torres
Comisionado



HD. Nelson Jackson
Comisionado