

Panamá, 23 de octubre de 2008

Licenciada
María del Pilar Vásquez
E.S.M.

Estimada Licenciada:

Con relación a su consulta recibida el día 17 de octubre de 2008 donde nos pregunta ¿Puede una Promotora de Bienes Raíces (constructora) solicitar el incremento del precio del valor de un bien inmueble, a adquirir por un consumidor, con motivo de un incremento en el metraje durante la construcción, ante la concurrencia de un Contrato de Promesa de Compraventa sobre el bien que establecía que el apartamento a adquirir tendría una superficie "aproximada" de tantos metros cuadrados?; estableciéndose esta última condición con motivo de la frecuencia con la cual ocurre esta situación en el giro de la construcción, al ejecutar los planos diseñado por un arquitecto.

Al respecto citamos los dos últimos párrafos de la parte final del artículo 79 de la Ley 45 de 2007 que establecen:

"Los contratos deben expresar el total de las sumas a pagar, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de aumento de los costos de materiales de construcción, la Autoridad establecerá los parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes.

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

(el resaltado es nuestro)

Conforme a la norma citada la frase "El consumidor podrá exigir rebajas..." implica un derecho exclusivo de este que no se extiende a contrario sensu al proveedor. Si el legislador hubiese querido extender ese derecho lo hubiese especificado en la norma por lo que aquí cabe aplicar el criterio interpretativo que cuando la norma es clara no es permitido a los hombres hacer diferenciación.

De ahí que la Ley 45 de 2007 a nuestro juicio no le otorga al proveedor la facultad de que si las condiciones mejoran o si por ejemplo se emplean otros materiales de mejor calidad se le pueda transferir ese costo al consumidor. Ya que dentro de la promesa de compraventa cumple el proveedor con la realización del contrato de compraventa conforme a las condiciones que se pactaron. Para poder aplicar alguna variación incluso aunque hubiese detallado la expresión "superficie aproximada" tendrá que requerir el consentimiento del consumidor para modificar el contrato celebrado.

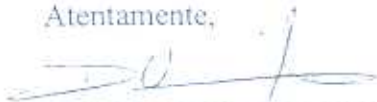
www.autoridaddelconsumidor.gob.pa

Central Telefónica (507) 510-1313. Atención al Consumidor (507) 510-1300.

Apdo. Postal 0816-01499 Panamá, República de Panamá.

En resumen no puede una Bienes Raíces (constructora) solicitar el incremento del precio del valor de un bien inmueble incluso empleando la frase "superficie aproximada" por haberse incrementado el metraje ya que debe cumplir con lo pactado.

Atentamente,



DAYRA C. VIAL FONSECA
Asesora Legal-ACODECO

RECIBIDO POR:

Nombre: Genaro J. Rodríguez
Fecha: 24-10-08
Hora: 12:08
Firma: Genaro Rodríguez