

Examen de la responsabilidad decenal por vicios ruinógenos o de construcción en la legislación civil panameña y comparada
Decennial Liability for Ruinous and Construction Defects
in the Panamanian Civil Law and Comparative Law

Mercado, Lidia

Universidad de Salamanca (USAL),
España

Correo: lidia.mercado@up.ac.pa

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5919-8651>

Entregado: 15 de abril de 2025

Aprobado: 8 de mayo de 2025

DOI <https://doi.org/10.48204/j.aderecho.n55.a8710>

Resumen:

Esta comunicación se limita al estudio del *sentido, ámbito de aplicación y alcance* de la responsabilidad civil en la industria de la construcción en Panamá, mediante un examen de la «responsabilidad decenal», que consiste en una *obligación legal* que recae sobre los *diferentes intervinientes* en los contratos relativos a obras de construcción como lo son: (i) el arquitecto, (ii) el constructor y (iii) el promotor que vende la obra.

Se trata de un análisis de los diferentes responsables de la finalización del proyecto, desde la concepción o diseño del edificio o casa hasta su ejecución, personas que tienen a su cargo no solo un deber general de cuidado, porque la responsabilidad civil decenal rebasa esta idea. Es decir, se trata de un requisito *sine qua non* de la *responsabilidad civil profesional*, considerando al profesional idóneo y, por lo tanto, a la persona *cualificada* para desempeñar dicha función, y cuyo trabajo deberá guiarse por «normas técnicas (estándares)» y «requisitos legales» en obras de ingeniería y arquitectura. Toda persona que trabaje en una obra en construcción debe aplicar las reglas de su arte u oficio (*lex artis*) que rigen su conocimiento técnico. Por lo tanto, la naturaleza jurídica de la responsabilidad decenal es la siguiente: se trata de una obligación legal. El estudio puntual recae sobre la función del *derecho de garantía* que otorga el **Código civil panameño** al particular dueño del proyecto o persona que adquiere la obra, sin perjuicio del examen *ius comparatista* sobre el tema en cuestión.

De igual forma, nuestro análisis considera la **casuística panameña** mediante una *selección de fallos* que logran ejemplificar cómo opera la *prescripción decenal* en la **jurisprudencia** nacional como instrumento de *justicia inmobiliaria* para efectuar un examen práctico de este régimen especial.



Palabras clave: responsabilidad civil, sector inmobiliario, constructor, vicios ocultos, garantía decenal, daños materiales, edificación.

Abstract:

This article examines the meaning and scope of liability in the construction industry in Panama through an examination of "ten-year liability," which consists of a legal obligation that falls on the various parties involved in contracts such the architect, the builder, and the developer who sells to the consumer.

This is an analysis of the various persons involved in the project, from the conception or design to its execution. These persons are not only charged with a general duty of care, because ten-year civil liability goes beyond this idea. In other words, it is a sine qua non requirement of professional civil liability to consider the professional a suitable person and, therefore, the person qualified to perform that function and guided by "technical standards" and "legal requirements" in engineering and architectural environments. Every professional working on a construction project must apply the rules of their art (*lex artis*) that govern their technical knowledge. Therefore, the legal nature of ten-year liability is as follows: it is a legal obligation. This specific study focuses on the function of the security right granted by the Panamanian Civil Code to the owner of the project or the person who buys in the real estate sector, and we examine other jurisdictions in this matter.

Similarly, our analysis considers Panamanian case law through a selection of rulings that exemplify how the ten-year liability operates in national jurisprudence as an instrument of real estate justice in order to conduct a practical examination of this special regimen.

Keywords: liability, real estate, construction, defects, decennial liability, decennial warranty, damage.

I. SOBRE EL ORIGEN O ADVENIMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD DECENAL

La **responsabilidad civil decenal**, consiste en una «garantía legal» de diez años que establece el Código civil panameño específicamente por vicios de la construcción que comprometan, por un lado, la **estructura y estabilidad** de la obra (**solidez**) y, por otro lado, que afecten las **condiciones de habitabilidad** de una construcción. Por consiguiente, este

régimen *especial* se concentra en *vicios ocultos*, pero concretamente los vicios que hagan el inmueble impropio para su uso y destino.

La responsabilidad *específica* del constructor, que nace de la aceptación de construir una obra resulta «objetiva», porque el legislador, en este caso, el Código civil panameño, obliga a los constructores, con independencia de que el daño causado derive de un supuesto de responsabilidad contractual o extracontractual, es decir, se trata de una obligación impuesta al profesional o técnico para garantizar la seguridad de toda edificación. Por consiguiente, partimos de una *presunción de culpa* del constructor por los daños sufridos en virtud de la ruina del edificio.

Por tal motivo, es necesario remarcar que la *responsabilidad decenal*, no se aplica a cualquier tipo de vicio oculto, sino a vicios que, si no se subsanan, causarían la ruina o deterioro *grave* del bien inmueble, es decir, **vicios ruínógenos** o **constructivos** como también se le conoce que tienen un plazo específico de (10) años de garantía. En este sentido, como quiera que se trata de una *obligación legal*, no se puede renunciar a este tipo de responsabilidad civil, es decir, no se permite excluirla o limitarla mediante un contrato, porque la responsabilidad decenal es un baluarte de la *seguridad* en la industria de la construcción para garantizar la calidad de las infraestructuras. Se trata de un periodo de garantía legal irreductible de 10 años.

Este régimen especial se encuentra regulado específicamente en el **artículo 1343 del Código civil** panameño, sin perjuicio de la aplicación la **Ley N° 45 de 31 de octubre de 2007**, que dicta normas sobre *protección al consumidor* aplicables también el sector inmobiliario y de la construcción (consumo inmobiliario).

Resulta imprescindible, a su vez, enfatizar que, se parte de una presunción de culpa, pero para determinar la *causa* del daño, y si en efecto, se trata de un vicio de la construcción, se examina el alcance de la **prueba pericial** para valorar los hechos y circunstancias que rodean la reclamación y existen **factores de atribución** para que pueda concederse o no la indemnización por ruina de un edificio. El dictamen de un **perito experto** resulta la prueba más apropiada, porque debe ser un arquitecto o ingeniero estructural o profesional que conozca el tema, cuyo informe puede ilustrar al juzgador para dilucidar las razones del vicio ruínógeno y si hubo una defectuosa construcción que pone en peligro la estructura o que puede provocar la *ruina* como elemento fundamental de este tipo de vicio.

Sobre la prueba pericial en el ámbito de la responsabilidad decenal, en **Sentencia de (5) de julio de 2024**, proferida por el Tercer Tribunal de Justicia de Panamá se dijo lo siguiente:

“Lo anterior lleva al Tribunal a verificar otras pruebas aportadas en el infolio dentro de las que se pueden observar las fotografías aportadas junto a los peritajes cuando se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial en el apartamento de las que se desprende que se observan filtraciones en las losas, humedad en las paredes cerca de los interruptores, desprendimiento de pintura y de los zócalos, filtraciones que se reflejan en el cielo raso, rajaduras en los azulejos del baño y parte inferior de las puertas con humedad, desprendimiento de la puerta de los closet, etcétera, pero la *doctrina en materia de prueba pericial* citando a Davis Echandía indica, acerca del número de peritos, que es mejor un *perito único* designado por el juez que dos escogidos por las partes y cuando el negocio sea de poco valor, es preferible un solo perito para que el costo de la prueba no resulte desproporcionado dejando aparte la última observación justificada de plano por el principio de economía procesal. Es evidente que el dictamen del perito designado por el juez prevalece generalmente sobre el dictamen de quienes han sido designados por las partes. (Técnica probatoria. Estudios sobre las dificultades de la prueba en el proceso. Lluís Muñoz Sabaté, Temis S.A., Santa Fé, Bogotá, Colombia 1997, p. 358).

En el origen y evolución de la responsabilidad del constructor y del arquitecto, debemos señalar que históricamente, este régimen *se formalizó* en Francia, mediante el **Código de Napoleón de 1804**, que estableció la denominada *responsabilité civile decennale* (RCD) en el **artículo 1792 y 1792-1** y respecto al plazo de prescripción de diez años (*prescription décennale*), se regula en el artículo **1792-4-3** del Code Civil francés, plazo que se computa desde la recepción de la obra, es decir, desde la entrega. Se trata de una garantía mínima que ofrece el ordenamiento jurídico para proteger a los dueños de un proyecto o persona que adquieren una obra. El artículo 1792-4-3 del Código civil francés dice lo siguiente:

“(…) las acciones de responsabilidad ejercitadas contra los *constructores* designados en los artículos 1792 y 1792-1 y sus *subcontratistas* prescriben a los diez años de la fecha de recepción de las obras”.

(Cfr. Code civil français (2024) annoté, editorial Lefebvre Dalloz).

Tales disposiciones del código civil francés, fueron reforzadas mediante una ley especial (***Loi Spinetta*** de 4 de enero de 1978) que estableció la obligación de suscribir un *seguro de responsabilidad civil* para los constructores, creando así, un régimen más integral para los propietarios frente a vicios de construcción *graves* como el *riesgo de colapso* de un edificio o vicios que amenacen la estabilidad o seguridad de la obra, porque esta ley, tiene como base una *presunción de responsabilidad* de todos los participantes o intervinientes en el proceso de construcción.

Por consiguiente, los artículos del código civil francés citados *ut supra* constituyeron [**«la base formal e histórica»**] para que el resto de los ordenamientos jurídicos de tradición romanista incorporarán este régimen jurídico especial en sus respectivos códigos civiles, sin perjuicio de los datos o aportes que emanan del **derecho romano**, porque en la antigüedad ya existían mecanismos relacionados a la *responsabilidad por vicios* en la compraventa de bien inmueble como sucede con (i) la *actio empti* que se utilizaba en Roma, para exigir el cumplimiento de las obligaciones que devienen de un contrato de compraventa, (ii) la *actio redhibitoria* cuando la cosa presentaba vicios ocultos y (iii) la *actio aestimatoria* para solicitar concretamente la reducción del precio con ocasión de vicios ocultos en la cosa.

Sin embargo, a pesar de que la responsabilidad civil decenal, tiene su origen en el derecho consuetudinario y en algunos aportes históricos del derecho romano, ciertamente *es una creación francesa* (en su dimensión formal o normativa) y en esta línea, debemos destacar que el legislador panameño se inspiró, *para el estilo y redacción* del artículo 1343 del **Código civil** panameño en el artículo 1591 del **Código Civil de España** que se copió textualmente (Barsallo, 1996).

En este sentido, el artículo 1591 del Código civil español reza:

Artículo 1591. Código civil español: “El contratista de un edificio que se arruinara por vicios de la construcción, responde

de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar *dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción*; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

(Cfr. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil de España, publicando en Gaceta de Madrid núm. 206, de 25/07/1889.)

De lo anterior, podemos observar que el **Código civil panameño**, adopta la concepción española, siendo nuestro artículo 1343 similar en su formulación normativa. No obstante, reiteramos que el tratamiento que los principales ordenamientos de tradición codificada han concedido a la responsabilidad civil en materia de construcción, tiene como punto de partida la codificación francesa que pasa a influenciar el código civil español y al resto de los países de Europa y por esta vía, llega al sistema legal panameño.

Ciertamente, en cada ordenamiento jurídico existen matizaciones o variaciones en el régimen de la responsabilidad del constructor, pero en definitiva, se trata de una concepción casi universal de establecer una garantía legal de 10 años, debido a que los vicios ruínógenos no aparecen tan pronto la persona ocupa el bien inmueble, se trata de un plazo prudente que ha considerado el codificador para que tales daños se manifiesten, considerando entre otras cosas, la naturaleza de la obra, los elementos que comprometan la responsabilidad como sucede, por ejemplo, con los casos de asentamiento diferencial que pueden generar riesgos por cimentación o variaciones en la composición del suelo donde se construyó el edificio o casa por insuficiencia de estudios de suelo, problemas graves de filtraciones que producen hongos, humedad, fisuras en paredes, pisos, techos, puertas o ventanas atascadas que comprometen la seguridad, mala instalación eléctrica que pusiera en riesgo la seguridad de la estructura, es decir, un sinnúmero de situaciones prácticas que no comportan “vicios aparentes” o estrictamente *estéticos*, sino vicios graves, en torno a los cuales debe transcurrir un periodo de tiempo más amplio que permita identificar mediante un examen pericial la causa del daño que emana de una incorrecta realización de la operación de construcción.

Por esta razón, casi todos los ordenamientos jurídicos establecen un plazo extenso que permita que estos daños materiales a la construcción, debidos a vicios o defectos constructivos, sean patentes o visibles por la persona afectada.

Por todo lo anteriormente señalado, a continuación, realizamos un breve decantación o examen de derecho comparado, haciendo revista de la responsabilidad civil del constructor en el *derecho continental europeo*, específicamente en **Francia, Alemania, Suiza** y en el *derecho iberoamericano* especialmente **Panamá** que cuenta con una importante industria en el sector inmobiliario que comprende diversos tipos de edificaciones como sucede con el sector habitacional, esto es, casas o edificios cuyas unidades inmobiliarias pueden presentar para sus propietarios la necesidad de interponer una reclamación por responsabilidad decenal, así mismo, observaremos **Chile, Brasil y Argentina**.

A. La responsabilidad decenal en el Derecho continental europeo

Partiendo, de la codificación civil francesa, de cual es producto el régimen de la responsabilidad decenal, resulta de aplicación el artículo 1792 del code civil francés, que establece el sentido y aplicación de la responsabilidad de los constructores cuando dice:

“todo constructor de una obra es plenamente responsable *ante el propietario o el comprador de la obra* por los daños, incluso los que resulten de un defecto del suelo, que comprometan la solidez de la obra o que, afectando a uno de sus elementos constitutivos o a uno de sus elementos de equipo, la hagan impropia para el uso previsto.

Tal responsabilidad no surge si el constructor prueba que el daño proviene de una causa externa”. *Cfr.* Code civil français (2024) annoté, editorial Lefebvre Dalloz. (el subrayado es nuestro).

De igual forma, el Código civil de Francia, «**específica**» a quienes debe considerarse *constructor* en el sentido del artículo 1792-1, porque la palabra “constructor” es muy amplia. Esta disposición señala que:

“se considera constructor de la obra:

1° Cualquier arquitecto, contratista, técnico u otra persona vinculada al propietario de la obra por un contrato de arrendamiento de obra;

2° Cualquier persona que venda, después de terminada, una obra que ha construido o ha hecho construir;

3° Cualquier persona que, actuando como agente del propietario de la obra, desempeña una misión análoga a la de arrendador de la obra”. *Cfr.* Code civil français (2024) annoté, editorial Lefebvre Dalloz. (El subrayado es nuestro).

De las disposiciones citadas, se desprende que el propietario de una casa o edificio, puede solicitar la aplicación de la responsabilidad decenal relativa al correcto funcionamiento y seguridad del inmueble, entendiendo que la noción “constructor” incluirá a toda persona que construye edificios o estructuras (*vgr.* un ingeniero, que, por su formación profesional, aplica conocimientos científicos para diseñar y desarrollar la construcción), pero también la responsabilidad civil decenal es exigible a toda persona que contrata y gestiona proyectos de construcción (contratista) o que diseña (arquitecto) o promotor. Valga señalar que los arquitectos no solo diseñan los planos de un edificio o casa, tales profesionales son competentes para la proyección y dirección de la obra que se implementa en virtud del diseño que se elaboró. Se trata, de acuerdo a la legislación civil francesa, de una responsabilidad que opera de **pleno derecho** (*ipso iure*), porque la garantía de 10 años que se aplica al constructor, es una consecuencia jurídica que se produce *por disposición de la ley*.

Sobre el particular, explica **Bernard Boubli**, que esta situación se justifica, en el contexto del Código Civil francés, en evitar que el contratista, por ejemplo, cuando está obligado a precio fijo y que por lo tanto, asume la mayor parte del riesgo financiero deba gestionar correcta y diligentemente todos sus recursos y costos para cumplir con el precio acordado, la calidad y seguridad del inmueble y que no cediera a la tentación de ganar en calidad, porque ciertamente, la distinción entre **obligación de medios** y **obligación de resultado** dio frutos en la doctrina y la jurisprudencia francesa y en los países de tradición codificada, pero era

generalmente admitido que, en la contratación de una obra que tiene por objeto una cosa, el contratista está obligado por una *obligación de resultado*. (Boubli, 1991).

De lo señalado por este autor se desprende, que el constructor debe poner todo su esfuerzo por realizar la obra, obteniendo un resultado *específico y concreto* que se ajuste a las cláusulas que establece el contrato. La obligación de resultado constituye una obligación contractual en virtud de la cual, el deudor, en este caso, el constructor, arquitecto o contratista, está obligado a obtener un resultado específico y determinado para conseguirlo. No obstante, se le exige también un *deber cuidado y diligencia* para la ejecución evitando errores o defectos desde la etapa inicial del proyecto en construcción, y que más tarde, deriven o sean calificados como vicios de la construcción cuando se manifieste el daño.

En **Alemania**, por su parte, tratándose de contratos de construcción en el sector privado se aplica, el **§ 634** del Código civil alemán (*Bürgerliches Gesetzbuch* o **BGB**). Dicho artículo establece cuáles son los derechos del *cliente* o comprador de la casa o edificio que se ha construido y el **§ 634 A** se refiere principalmente a la *prescripción de reclamaciones* por defectos en contratos de obra, fijando un plazo de *prescripción general o estándar* de **(5) años** a partir de la recepción de la obra, si se trata de un edificio u obra cuyo resultado consistía en la prestación de servicios de planificación o de supervisión. Sin embargo, tratándose de reclamaciones por daños y perjuicios en relación, específicamente, a vicios que se ocultaron “intencional” o “fraudulentamente” el BGB establece en el **§ 199** un plazo máximo de **(10) años** desde la aparición del defecto, con el objetivo de considerar incluso un plazo de prescripción más largo de **(30) años** si el vicio oculto afecta la salud, produce lesiones personales o afectación a la vida humana. El **§ 634** del **Código civil alemán** o **BGB** especifica los cuatro mecanismos jurídicos que tiene el cliente o comprador en materia de vicios. El artículo § 634 dice:

“Si la obra es defectuosa, el cliente, si se cumplen los requisitos de las siguientes disposiciones y en la medida en que no se especifique lo contrario, podrá:

1. *exigir la subsanación* tal como se define en el artículo 635,
2. *remediar por sí mismos el defecto y exigir el reembolso de los gastos necesarios* conforme a lo previsto en el artículo 637,

3. *rescindir el contrato* con base en los artículos 636, 323 y 326 (5), o reducir el precio en los términos del artículo 638, y
4. *exigir la indemnización de daños y perjuicios* de conformidad con los artículos 636, 280, 281, 283 y 311a, o el reembolso de gastos inútiles según lo definido en el artículo 284”.

En el caso de **Suiza**, existe una situación particular en casos de *mala construcción*, porque este ordenamiento jurídico *no establece* una obligación legal de responsabilidad decenal como si lo hace Francia en artículo 1792-4-3 del *Code Civil français* analizado *ut supra*. El **Código de Obligaciones de Suiza** o *Code des obligations suisse* (CO), promulgado en 1911, establece en el **artículo 371** un *plazo de garantía general* o estándar de (5) años para obras inmobiliarias en caso de vicios ruínógenos o construcción que comprometan la seguridad y uso del edificio o casa. El artículo dice lo siguiente:

- “1. El derecho del cliente a reclamar por defectos en la obra prescribe a los dos años de su recepción. Sin embargo, el plazo de prescripción es de cinco años cuando los defectos de un objeto mueble incorporado a una obra inmueble de forma compatible con su naturaleza y finalidad hayan causado el defecto de la obra.
2. Las reclamaciones del cliente por defectos en una obra inmueble, *tanto contra el contratista como contra cualquier arquitecto o ingeniero* que haya prestado servicios en relación con dicha obra, prescriben a los cinco años de terminada la obra.
3. En los demás se aplicarán, *mutatis mutandis* las normas que regulan la prescripción de los derechos correspondientes del comprador”.

(El subrayado es nuestro).

Con todo, este plazo del **Código Suizo de las obligaciones**, *puede ampliarse a (10) años* solo si se trata un vicio intencional o fraudulento que afecte la solidez o uso de la obra, es decir, cuando no se trata de vicios aparentes como pintura o baldosas mal colocadas. De conformidad con el **artículo 58** del Código Suizo de Obligaciones, el propietario de un

edificio o casa es responsable de los daños causados por defectos de construcción o falta de mantenimiento y el **artículo 59** establece que:

- “1. Cualquier persona que esté amenazada de sufrir daños por un edificio o estructura ajena tiene derecho a exigir que el propietario adopte las medidas necesarias para eliminar el peligro.
2. Se reservan las disposiciones de policía relativas a la protección de personas y bienes”.

Así mismo, en materia de responsabilidad civil en la construcción el artículo 367 del Código Suizo de las obligaciones establece que:

- “1. que el cliente deberá *inspeccionar el estado* de la obra entregada o terminada lo antes posible en el curso normal de sus negocios y deberá informar al contratista de cualquier defecto descubierto.
2. Cada parte tiene derecho a solicitar que la obra sea inspeccionada por expertos a su propio costo y que se lance un registro legal de sus conclusiones”.

Cabe destacar, que el Código Suizo de Obligaciones (*Obligationenrecht*) o *Code des obligations suisse* (CO), es una norma jurídica promulgada el 30 de marzo de 1911 que constituye un *complemento* al Código Civil Suizo adoptado en 1907 que entró en vigor en 1912.

En Iberoamérica, por su parte, observamos el Código civil de **Brasil**, que regula la responsabilidad civil decenal, conocida como *prescripción decenal*. En el Código Civil brasileño, la responsabilidad del constructor por la solidez y seguridad de la obra está regulada por el artículo **618**, que establece una garantía *irreducible* de 5 años para que el constructor responda por “los defectos que afecten la solidez y seguridad de la obra en lo que respecta a los materiales como al suelo”. Esta responsabilidad del constructor es objetiva porque no depende de la prueba de la culpa del constructor. No obstante, respecto al plazo de prescripción para interponer reclamaciones por incumplimiento contractual (por las obligaciones de hacer del constructor) el demandante puede ampararse mediante el artículo 205 del Código Civil brasileño, que establece que “las acciones relativas a derechos

personales o reales prescriben a los *diez años*" que constituye un *plazo general de prescripción* y que se aplica complementariamente al Código de Protección al Consumidor de Brasil, para regular la indemnización por incumplimiento del contrato.

En cuanto a **Chile**, la responsabilidad civil decenal o *responsabilidad civil por ruinas* como se le conoce en este ordenamiento jurídico se regula en una **ley especial** (Ley General de Urbanismo y Construcción- LGUC), que en el **artículo 18** establece un plazo de garantía de diez años en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. En cuanto al Código civil chileno no define de manera expresa en que consiste la responsabilidad decenal, sin embargo, diversos artículos de este cuerpo normativo regulan la responsabilidad por los vicios de la construcción.

Respecto a la **legislación civil argentina**, acoge el plazo de 10 años en el artículo 1275 del Código Civil y Comercial que dice “el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra” se considera en el derecho argentino un plazo de caducidad de conformidad con esta disposición. El artículo 1273, por su parte, establece que a propósito de la obra en ruina o impropia para su destino, que “el constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza *a tener larga duración* responde al comitente y al adquirente de la obra *por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino*. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista”. Así mismo, el artículo 1274, establece la extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino al vendedor de la obra, al mandatario del dueño de la obra, subcontratista, al proyectista, director de la obra y a cualquier otro profesional ligado por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada.

II. APLICACIÓN Y ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DECENAL EN EL DERECHO CIVIL PANAMEÑO

La *etiología* de la responsabilidad decenal en la República de Panamá, consiste en ofrecer a las personas diez años de garantía en materia de construcción sobre los daños que pudieran producirse en obras realizadas, comprometiendo la solidez de la obra o convirtiéndola en impropia para su uso y destino. Por esta razón, ha de remarcarse que la responsabilidad

decenal afecta tres aspectos concretos de una obra: (i) habitabilidad, (ii) seguridad y (iii) funcionalidad, por consiguiente, este tipo de vicio oculto contempla la noción **ruina**, pero presenta dos hipótesis a la luz del artículo 1343 del Código civil panameño.

El artículo en *comento* dice:

Artículo 1343 Código civil panameño:

“El contratista de un edificio *que se arruinase* por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

A continuación, se trata de examinar cuidadosamente los dos párrafos que integra el artículo 1343 del Código civil panameño, porque tienen un tratamiento jurídico distinto.

2.1 Examen del párrafo primero del artículo 1343 del CC

El primer párrafo del artículo 1343 del Código civil panameño señala:

“el *contratista* de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, *responde* de los daños y perjuicios *si la ruina tuviere lugar dentro de diez años*, contados desde que concluyó la construcción; *igual responsabilidad*, y *por el mismo tiempo*, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección [...]”.

En primer lugar, nuestro Código civil no establece una definición legal de *contratista*, palabra que utiliza el artículo 1343. En este sentido, entiéndase por “contratista de obra” el profesional que puede ser una persona natural o una persona jurídica (empresa) que se obliga a realizar un trabajo de construcción a cambio del pago de un precio. Dicho sujeto es responsable de toda la gestión y supervisión de la obra. Sus obligaciones transcurren desde la planificación inicial del proyecto hasta la entrega final de la obra. El contratista actúa como un intermediario entre el propietario o dueño del proyecto y los trabajadores especializados

o cualificados que contrata para esa labor. Por consiguiente, el contratista coordina toda la mano de obra y los diferentes aspectos que rodean la construcción.

En segundo lugar, el artículo 1343, comporta además, una *obligación legal* para la persona encargada de ejecutar un proyecto de construcción (desde la planificación hasta la entrega de la obra) y concede la facultad a la parte demandante para exigir la reconstrucción o reparación de un edificio ruinoso (Barsallo, 1996, p. 13), así como todos los daños sufridos por la persona con ocasión de la ruina de la estructura en virtud del **principio de reparación integral del daño** según el cual, el autor del daño debe reparar la totalidad de las consecuencias negativas que ha experimentado el perjudicado, teniendo como base además, una **presunción de culpa** del contratista, profesional o técnico de la construcción.

Nótese, además, que tratándose específicamente del **arquitecto** responde por la misma garantía legal de 10 años, según el artículo 1343 del Código civil, pero por dos aspectos puntuales: **(i) ruina por vicio del suelo** y **(ii) ruina por vicios de la dirección**. En este sentido, resulta imperativo analizar que comprenden estas nociones.

- Vicios del suelo

El “vicio del suelo” (en el contexto de la arquitectura), consiste en un defecto o anomalía que afecta la *calidad y estabilidad* del terreno sobre el que se erige una construcción y normalmente, responde a un inadecuado **estudio geotécnico** también conocido como **estudio de suelos** que provoca defectos derivados de causas naturales o inducidos por la falta de cuidado o precisión en la ejecución o interpretación del estudio, son errores que pueden comprometer la solidez y durabilidad de la obra, porque la labor del arquitecto no solo se constriñe a la *armonía, estética y conservación* de la obra (gestión y mantenimiento sostenible), es preciso, *ab initio*, para la elaboración de todo diseño, determinar *prima facie*, cuáles son las características del terreno antes de construir, generando (cuando no se realizan los estudios de suelo adecuados o suficientes) problemas como: compactación, cimentación, hundimientos de suelo y asentamientos diferenciales que generan un riesgo para *seguridad humana*, por mencionar algunos ejemplos.

De lo anterior deriva, que el arquitecto, por ejemplo, para cubrir los **riesgos naturales previsibles**, actuará con transparencia y diligencia en el **deber de información** al cliente y a los profesionales intervinientes en el proyecto sobre cualquier anomalía que detecte, para la prevención y mitigación razonable de todos peligros que pueda implicar la obra. Su criterio

profesional es crucial para el diseño y construcción de estructuras seguras, sostenibles, resilientes. (véase Morand-Deviller, Ferrari, 2023, p.23).

Un estudio de suelo **insuficiente**, por lo tanto, no permite identificar (a tiempo) los riesgos naturales como potencialidad de inundación, deslizamientos de tierra y otras causas que permitan evaluar la **calidad** del suelo y si cuenta o no, con la resistencia necesaria para proceder con la construcción. El arquitecto tiene un **deber de información** que surge de la *obligación de buena fe* a la que están ligadas las partes en virtud del Código Civil panameño, concierne tanto al arquitecto como al cliente. Ambas partes deben transmitirse la una a la otra información relativa a la ejecución del proyecto, en la medida en que dicha información esté disponible. En caso de controversia, los tribunales examinan si el arquitecto pudo razonablemente prever el daño y si estuvo disponible para el brindar esa información como advertencia antes de ejecutar el diseño.

Sobre el particular, resultan importantes las precisiones que hace la **jurisprudencia panameña** en torno a la *responsabilidad civil del arquitecto* cuando, por ejemplo, en **Sentencia de (18) de septiembre de 2002**, proferida por la **Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia** dice:

“De otra parte, para la Sala es igualmente evidente que la *responsabilidad del arquitecto* hacia el dueño, no tiene relación alguna con la garantía de evicción, sino con la relación contractual entre el dueño de la obra y el arquitecto responsable de la misma. Es evidente que, ante la circunstancia de hacer derivar del vendedor, como promotor, dicha responsabilidad, *tenía que llamarse como litisconsorte al arquitecto*, por cuanto se trata de una pretensión de indemnización hacia el dueño, que repercute en la responsabilidad del dueño de la obra hacia el comprador, derivada de la denominada *responsabilidad decenal*, por lo que el arquitecto, quien puede ser afectado por el fallo en calidad de responsable de la obra, debe ser oído en el proceso que persigue la *declaratoria de vicios ocultos* y, con ella, el ejercicio de las acciones que, como comprador de un bien inmueble, le corresponden, de lo que se ha pronunciado la Sala

anteriormente. De otro lado, la responsabilidad decenal presupone la **ruina** del edificio y que ésta se impute al propietario o vendedor por parte del comprador, por lo que no se ha producido la violación denunciada al artículo 1343 del Código Civil”. (Cfr. Sentencia de 18-09-2002, Sala Primera de lo Civil, CSJ de la República de Panamá, Mag. Ponente Rogelio A. Fábrega Z).

En definitiva, en relación a los “vicios del suelo” que menciona el **artículo 1343** del Código civil panameño, se refiere a defecto de la composición del suelo o de elementos extraños presentes en el mismo, por ejemplo, restos o elementos vegetales. Respecto a un defecto del suelo también se considera una *mala interpretación* del estudio, de la resistencia suelo, lo que afecta la estabilidad necesaria para soportar un edificio.

- Vicios de la dirección

Por su parte, los vicios de dirección consisten en la *acción* u *omisión* en que incurre el arquitecto, errores cometidos por el profesional en relación con el diseño, supervisión o dirección de la obra, que también pueden comprometer la estabilidad, solidez o durabilidad de una construcción. Lo anterior implica, desde un error en el diseño, como también no procurar que los materiales sean adecuados a la naturaleza de la obra que se edificará (calidad, resistencia), la falta de supervisión durante ejecución del diseño elaborado para cumplir con los estándares éticos y profesionales que exige su labor, falta de verificación (selección de mano de obra inadecuada) o deficiente gestión de los recursos económicos del proyecto. Uno de los problemas más frecuentes, es la elección y calidad de los materiales que recomienda al cliente.

Por lo anteriormente señalado, es menester que las autoridades vigilen a la ejecución del profesional de la arquitectura. En Panamá, La **Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (JTIA)**, es la entidad de Derecho Público creada mediante la Ley 15 de 26 de enero de 1959, encarga de vigilar el ejercicio de esta profesión liberal en la República de Panamá. Añádase que la Constitución Política en el artículo no establece requisitos específicos para ser arquitecto, pero si requisitos para ejercer la profesión de arquitecto en el país, porque el **artículo 40** de la Constitución Política, se aplica a las profesiones liberales.

En este sentido, un arquitecto es un profesional liberal que se dedica al diseño, proyección y dirección de la construcción y mantenimiento de edificios. El **artículo 40 de la Constitución Política de 1972**, establece que:

“Toda persona es libre de ejercer cualquier profesión u oficio sujeta a los reglamentos que establezca la Ley en lo relativo a idoneidad, moralidad, previsión y seguridad sociales, colegiación, salud pública, sindicación y cotizaciones obligatorias. No se establecerá impuesto o contribución para el ejercicio de las profesiones liberales y de los oficios y las artes”. (el subrayado es nuestro).

De igual, resulta ineludible mencionar el **Decreto 257 de 3 de septiembre de 1965, por la cual se Reglamenta la Ley 15 de 1959 que regula el ejercicio de las profesiones de ingeniería, arquitectura**, agrimensura y maestría de obras y que creó la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (JTIA), porque en el **artículo 16** dicho decreto establece las facultades del arquitecto, esto es, su ámbito de competencia, aspecto importante al momento de dilucidar el alcance de su responsabilidad civil por vicios del suelo o de la dirección. Dicho artículo establece que un “arquitecto” es:

La “persona con amplia idoneidad técnica, social y artística capaz de diseñar, coordinar y realizar las soluciones más adecuadas para la vivienda del hombre estabilidad y seguridad de las construcciones y el logro de las concepciones de utilidad funcional.

El Arquitecto es el responsable directo de la coordinación de las actividades de todos los otros profesionales de la Ingeniería que con él cooperan a la realización de sus proyectos.

El Arquitecto, legalmente autorizado para el ejercicio de la profesión está habilitado para realizar lo siguiente:

1) Elaborar proyectos, planos arquitectónicos y especificaciones para la construcción de toda clase de edificios.

2) Planear, proyectar, organizar, dirigir, inspeccionar, fiscalizar, ejecutar, reparar, presupuestar, y conservar las obras siguientes: a) Edificios de todas clases. b) Monumentos, parques, plazas y jardines. e) Decoración interior y exterior de toda clase de edificios.

3) Proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos de la Planificación Urbana. 4) Elaborar y emitir los informes, avalúos peritajes en todo lo concerniente a la profesión de Arquitecto.

5) Profesar en los centros de enseñanza las materias propias de la profesión de Arquitecto.

6) Ejercer cualquier otra función que, por su carácter o por los conocimientos especiales que requiera, sea privativa del arquitecto.

El Arquitecto deberá contar con la cooperación de los profesionales de las distintas especializaciones de la Ingeniería, cuando la naturaleza de la obra así lo exija”. (Cfr: Decreto 257 de 3 de septiembre de 1965, gaceta oficial, viernes 19 de noviembre de 1965 N° 15.459)

2.2 Examen del párrafo segundo del artículo 1343 del CC

En cuanto al párrafo **segundo** del artículo 1343 del Código civil panameño establece “[...] Si la causa fuere la falta del *contratista* a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años” comporta una obligación de carácter contractual”.

Explica el jurista panameño **Pedro A. Barsallo**, que el rol del párrafo segundo del artículo 1343 del Código civil consiste “en «ampliar» el plazo de garantía de 10 años contemplado en el párrafo primero y extenderlo a **15 años** cuando la ruina obedezca a una falta del contratista, es decir cuando el supuesto de la ruina del edificio se deba a la falta del contratista a las condiciones del contrato y en esos casos, al estar ante el incumplimiento de obligaciones establecidas contractualmente se trata de una obligación de naturaleza contractual *a diferencia* del párrafo primero del artículo 1343 que implica una garantía legal de 10 años en razón de la función profesional del constructor o técnico responsable”. (Barsallo, 1996).

En este sentido en **materia contractual**, tratando de un contrato de ejecución (construcción) de una obra o de restauración se erige la *regla general* en materia de *daños derivados* del incumplimiento de un contrato visible en el **artículo 986** del **Código Civil** que dice lo siguiente:

“Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”. (El subrayado es nuestro).

III. La responsabilidad decenal en la jurisprudencia panameña

Antes de examinar algunas sentencias que ilustran la aplicación práctica de la responsabilidad civil decenal, es preciso considerar, que este tema se observa en el ámbito de la *protección de los consumidores* en el sector inmobiliario en cuyo caso se aplica la ley especial N° 45 de 31 de octubre de 2007, que regula las reglas procesales en los procesos de protección al consumidor.

En materia de **vicios ocultos** esta ley especial, establece en el **artículo 48** lo siguiente:

Artículo 48. “Vicios ocultos. Cuando los bienes presenten defectos o vicios ocultos *que hagan imposible el uso* para el que son destinados o que disminuyan de tal modo su calidad *o posibilidad de uso* y que de haberlos conocido el consumidor no los hubiera adquirido o hubiera dado un menor precio por ellos, el proveedor estará obligado a recibirlos y a devolver las sumas pagadas por el consumidor según lo establece el Código de Comercio. No obstante, el consumidor podrá optar por recibir una rebaja en el precio sin derecho a reclamo posterior”.

Ciertamente, esta disposición normalmente se aplica a reclamaciones por producto defectuoso (vgr. electrodomésticos, vehículos, etc.) pero es preciso destacar que también se aplica esta disposición a bienes inmuebles para que se determine que un defecto o daño en una residencia es un vicio de construcción, pero en este caso, solo puede determinarse que el vicio es de la

construcción mediante *prueba pericial*, como mencionamos al inicio de esta comunicación, solo un profesional idóneo como experto en la materia, como un arquitecto o ingeniero o cualquier profesional relacionado al ámbito de la construcción puede determinar cuál es la causa del daño y si hubo una defectuosa construcción y lo más importante, si tales daños generan un *riesgo* o *peligro* en la estructura pudiendo ocasionar la ruina.

Las reclamaciones por derecho de consumidores, tienen como punto de partida, un proceso administrativo ante la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), siempre y cuando el monto de reparación del daño no exceda los \$5,000, 00 dólares (monto máximo de competencia para que la ACODECO pueda conocer y decidir el asunto), en su defecto, de conformidad con el **artículo 128** de la Ley N° 45 de 31 de octubre de 2007, el proceso de Protección al Consumidor se competencia de los Juzgados Octavo y Noveno de Circuito ramo civil. En apelación será competencia del Tercer Tribunal Superior de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor del Primer Distrito Judicial.

- **Sentencia de (5) de octubre de 2021 – Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial**

El interés de comentar dicho fallo, responde a la *aclaración útil* que hace el tribunal en torno a cómo se *computa* o *contabiliza* el plazo para invocar la *garantía decenal* que establece el Código civil panameño, es decir, a partir de qué momento comienza a correr dicho plazo. Sobre el particular, la doctrina ha señalado que el plazo que establece el artículo 1343 del Código Civil panameño, no implica un plazo de prescripción, ni de caducidad sino de garantía para la persona que ha sufrido el daño (Candanedo, 2023).

En esta sentencia, la parte actora interpuso una demanda contra una empresa inmobiliaria respecto a *vicios de construcción* en un apartamento que antes de ocuparlo nuevo, primero lo arrendó por un largo tiempo. El comprador invocó el **artículo 108** de la Ley 45 de 2007, de protección a los consumidores que ciertamente establece que prescribe en 5 años la acción para reclamaciones (de protección al consumidor) contados *a partir del momento en que se perfecciona la relación de consumo*, sin embargo, tratándose de **vicios ocultos** dicha disposición señala que el plazo se contabiliza a partir del momento en que el consumidor *tuvo conocimiento del hecho dañoso*. En esta sentencia, el Tribunal invocó «prescripción en exceso o prescripción liberatoria» referida a la pérdida del derecho a ejercer una acción judicial debido al transcurso del tiempo establecido por la ley.

En este sentido el Tercer Tribunal Superior de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor determinó lo siguiente mediante la sentencia *en comento*.

El fallo dice:

“si bien establece que el artículo 1 de la ley 45 de 2007 sobre protección al consumidor, que tiene como propósito preservar el *interés superior del consumidor* lo que la convierte en una ley con carácter tuitivo hacia la parte considerada más débil dentro de la relación de consumo, esto es el consumidor, y en este sentido se estatuyen los derechos de este, en el régimen de los *contratos de adhesión* que regula la ley 45 de 2007, basta señalar que el *cómputo del término de prescripción* para las acciones de protección al consumidor en el presente caso deben computarse a *partir de la fecha en que se manifestaron los vicios ocultos y que fueron percibidos por el consumidor* aún en el caso de que se trate de bienes inmuebles como ya ha señalado este tribunal. Por esta razón, al igual que los derechos de otra naturaleza, los *derechos de los consumidores* deben ejercitarse dentro de los términos que señala la ley ya que, aun cuando la normativa tenga carácter proteccionista y deba velar este tribunal por el interés superior del consumidor, *las normas de prescripción son de orden público* y tienen que ver con la **seguridad jurídica**, son de forzoso acatamiento y cumplimiento, de ahí que todas las personas, incluyendo los consumidores, deben presentar sus reclamos y acciones judiciales dentro de los términos que la ley establece, que en el caso de los consumidores, solo se interrumpe dicho término con la presentación y notificación de la demanda de acuerdo con las normas generales del código judicial.

Este tribunal debe señalar con respecto a la aplicación del **artículo 1343 del Código Civil** que consagra la responsabilidad decenal por vicio ruínógeno o de la construcción y la responsabilidad del contratista y el arquitecto por daños y

perjuicios, que si la ruina tuviera el lugar dentro de los 10 años desde que concluyó la construcción observa el tribunal, que de las pruebas presentadas se comprueba que el *permiso de construcción* del edificio PH La Marsellesa, emitido por la Dirección de construcción de obras del Municipio de Panamá fue emitido el 14 de noviembre de 1998 y que el *permiso de ocupación* expedido por dicha entidad tiene fecha 2 de febrero de 2001, lo que indica que para la fecha en que se presenta la demanda, ha transcurrido en exceso el término de 10 años desde la construcción del inmueble por lo que, la decisión de primera instancia es correcta, en el análisis de la prescripción para poder aplicar al caso *sub judice* la regla prevista en el artículo 1343 del Código Civil *a la materia del consumo* ya que la demanda fue presentada el 5 de febrero de 2019.

Por lo anterior deberá el tribunal confirmar la sentencia de primera instancia, a *no haberse ejercido las reclamaciones judiciales por parte del consumidor dentro de los plazos que establece la ley de protección al consumidor* y el Código Civil, pero se exonera de costas por el trámite de la segunda instancia el consumidor por considerar que actuó evidentemente *de buena fe* debido a las afectaciones sufridas de conformidad con lo establecido en el artículo 128 numeral 8 de la Ley 45 de 2007”.

Como se puede apreciar de la lectura de este fallo, *la responsabilidad por defecto de la construcción* implica que el tercero o persona afectada como contratante que lo sufre puede repetir contra el contratista, arquitecto o el promotor, pero oportunamente, esto es, dentro del tiempo que establece la ley, el juzgador verificará si transcurrió *en exceso* el término de prescripción, como sucedió en este caso, en el cual, el ponente utilizó como referencia para el cómputo, la *fecha de la concesión del permiso de construcción* y la fecha del *permiso de ocupación*, y aunque si bien, la ley 45 de 2007 establece que el consumidor puede interponerla desde el momento en que tuvo conocimientos, sin embargo, en este caso la prescripción se consideró excesiva y extintiva de la obligación de indemnizar.

- **Sentencia de (5) de julio de 2024 – Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial**

En este segundo fallo seleccionado, la parte recurrente alega vicios en el inmueble, como humedades o filtraciones que si no son corregidas a su debido tiempo causarían daños a la habitabilidad del apartamento y en cuanto a los pisos internos del inmueble, provocarían daños severos en la propiedad.

La empresa inmobiliaria demandada, alega en este caso, que existe una falta de mantenimiento al bien inmueble e incumplimiento del *Manual de Propietarios* que fue entregado y recibido por el consumidor. Sin embargo, el tribunal dijo lo siguiente:

“La demanda fue presentada ante el Registro Único de Entrada (RUE) el 30 de diciembre de 2021 y de conformidad con lo que establece el artículo 108 de la Ley 45 de 2007, prescribe en 5 años la acción para las reclamaciones de protección al consumidor. El plazo se contará en materia de vicios ocultos desde el momento en que tuvo conocimiento el consumidor del hecho dañoso para lo cual queda claro que se hizo un reclamo de las baldosas tal como los sostienen los informes periciales y en la vía administrativa ante la ACODECO ya que fueron instaladas con otra tonalidad, pero esa situación no debe ser atribuible a los consumidores, toda vez que forma parte de las garantías que otorgó la demandada en el Manual de Propietario y en que se señala, que se utilizarían en los apartamentos cerámica importada para los pisos y azulejos para baños y cocinas lo que no fue honrado por la empresa, afectando así el derecho de los consumidores y la demandada, incluso limita la garantía a un plazo de 12 meses y por desprendimiento solamente en pisos y azulejos y de 6 meses para pisos y azulejos rayados o astillados y se establece que no garantiza la uniformidad y tonalidad de las piezas. Debe adicionarse que el **artículo 1343** del Código Civil extiende los *vicios de la construcción* a un plazo de 10 años para su reclamación desde que concluyó la construcción

y en la materia de consumo dada la condición de *vulnerabilidad* del consumidor debe reconocerse esa posibilidad en materia de vicios ocultos y vicios ruinógenos o que hagan imposible el uso del inmueble, por lo tanto, aplicándose el **principio de favorabilidad normativa** podemos concluir, que la excepción de prescripción no se encuentra probada ya que corresponde a la demandada garantizar el uso óptimo pactado del inmueble con las características publicitadas y cualquier contingencia de efecto vicio daño puede ser reclamada por el consumidor y debe ser asumida por ese proveedor como profesionales de su actividad”.

Cómo puede observarse de este supuesto fáctico, se invoca el principio de interés superior del menor, cuando se hace referencia en la resolución judicial al principio de favorabilidad normativa en aplicación de la Ley 45 de 2007 que protege los consumidores en la jurisdicción panameña.

IV. CONCLUSIÓN

Sin duda, uno de los atractivos de la jurisdicción panameña, es el sector de la construcción y de la industria inmobiliaria de consumo, la cual debe cumplir no sólo con altos estándares de control de calidad y seguridad en cuanto a los profesionales idóneos que ejercen en el país, bajo la supervisión de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (JTIA), sino también al cumplimiento de los aspectos legales en la gestión y mantenimiento sostenible de la edificación para disminuir el impacto medioambiental, y establecer mejores prácticas de diseño, procurar el ahorro energético y en el tema que nos ocupa, la seguridad para las personas que compran una casa o unidad inmobiliaria.

La noción *ruina* o *defectos constructivos* no puede asociarse únicamente con edificios declarados inhabitables o inseguros para su uso, es decir, los denominados edificios condenados o en otros casos, edificios enfermos también conocido como Síndrome del Edificio Enfermo, sino también con construcciones nuevas cuando no se cumplen los estándares de diseño responsable y ejecución de la obra, impidiendo conocer con certeza los posibles vicios con el transcurso del tiempo.

Ciertamente la jurisdicción especial de protección a los consumidores se ha fortalecido en la República de Panamá, sin embargo, es necesario de manera complementaria que las personas

conozcan el alcance del régimen de responsabilidad decenal que establece el Código civil, por ruina o vicios de la construcción, régimen que responde a la *responsabilidad civil profesional* del constructor, a la naturaleza de la obra, lugar de ejecución y *control de calidad* a fin de garantizar los derechos del consumidor y la seriedad del mercado inmobiliario.

Bibliografía

A. Doctrina Panameña

Barsallo, P. (1996). *Responsabilidad civil por defectos en la industria de la construcción*.

Panamá: Editorial Cultural Portobelo.

Candanedo, R. (2023). *La responsabilidad del promotor por vicios de la construcción*.

Panamá: publicado por Bufete Candanedo.

Mercado, L. (2025). *Derecho de obligaciones volumen I*, Panamá: Editorial Articsa.

Ferreira Peña, G. (2018) *La responsabilidad decenal y su aplicación en el derecho panameño*, Panamá: Tesis de Licenciatura, Universidad de Panamá.

Timpson Layne, C., (2018). *Derecho de obligaciones Volumen II*, Panamá: ediciones 2x5.

B. Doctrina extranjera

Boubli, B. (1991). *La responsabilité civile des constructeurs devant le juge judiciaire*, en AA.VV Rapports français. Francia: Association Henri Capitant du droit civil, editorial Litec.

Boubli, B. (1991). *La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs*. Francia. Editions du JNA.

Morand-Deville, J. Ferrari, S. (2023). *Droit de l'urbanisme*. Francia: editorial Lefebvre Dalloz.

C. Normas Jurídicas

Código Civil de la República de Panamá (2023). Panamá: Editorial Mizrachi & Pujol.

Código Civil Alemán o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*) (2025). Alemania: Gesetze im Internet del Bundesministerium der Justiz.

Code civil Français (2024). Francia: anoté, Édition limitée, Lefebvre Dalloz.

Código Civil de Francia (2025). Francia: Gazette officiel Légifrance.

Código Suizo de las Obligaciones - *Le code des obligations suisse* (2023). Suiza: Chancellerie fédérale, Librería Payot.

Código civil y comercial de la Nación (2023), Argentina: Editorial Erreius.

Código civil de Chile (2025). Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

Código Civil Brasileiro e legislação correlata (2008). Brasil: consultado en línea a través de:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/C%C3%B3digo%20Civil%202022ed.pdf>

Constitución Política de la República de Panamá (1972). Panamá: Editorial Mizrachi & Pujol.

D. Jurisprudencia panameña

Sentencia de (1) de junio de 2021, Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Circuito Judicial de Panamá. Magistrado Ponente: Aidelena Pereira Véliz.

Sentencia de (5) de julio de 2024, Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Circuito Judicial de Panamá. *Yuqiu He y Haifeng Chen vs. Urban Developers Corp.* Magistrado Ponente: Luis Camargo