

GESTIÓN AXIOLÓGICA PARA EL ABORDAJE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS INMOBILIARIOS QUE IMPULSE UNA GOBERNANZA DE PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR PANAMEÑO

Axiological Management for Addressing Unfair Clauses in Real Estate Contracts to Promote Consumer Protection Governance in Panama

Recibido 01-08-2026

Aceptado 03-09-2026

Publicado 25-09-2026

DOI: <https://doi.org/10.53485/rlp.v5i3.767>

Saúl Elías Castillo Arboleda

Universidad del Caribe (UC), Panamá

saulecastillo@hotmail.com

 <https://orcid.org/0009-0000-1953-537X>

Resumen

Objetivo: Analizar las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en Panamá. **Metodología:** Enfoque cualitativo, de tipo documental-jurídico y descriptivo-exploratorio, con un diseño no experimental de campo, sustentado en la revisión exhaustiva de la doctrina normativa, la jurisprudencia panameña relevante y las estadísticas administrativas de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO). **Resultados:** Los supuestos con mayor presencia en el corpus jurisprudencial analizado son la retención total de las sumas abonadas por el comprador, la limitación de la garantía decenal del constructor y la remisión de la controversia a un arbitraje distinto del previsto en la ley, patrones que coinciden con las categorías de mayor monto reclamado ante ACODECO. **Conclusiones:** Dos décadas después de su expedición, la Ley 45 de 2007 ofrece un marco de protección normativo y judicial robusto frente a las cláusulas abusivas inmobiliarias, cuya eficacia preventiva depende todavía de una mayor divulgación entre los consumidores y de reformas que fortalezcan los mecanismos de control ex ante, en línea con experiencias regionales como el registro público de contratos de adhesión de México o la circular de vivienda nueva de la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia.

Palabras clave: cláusulas abusivas; contratos de adhesión; protección al consumidor; gobernanza contractual; sector inmobiliario panameño.

Abstract

Objective: To analyze unfair terms in residential real estate purchase agreements in Panama. **Methodology:** This study adopted a qualitative, documentary-legal, and descriptive-exploratory approach with a non-experimental field design, based on a comprehensive review of legal doctrine, the applicable regulatory framework, relevant Panamanian case law, and administrative statistics from the Consumer Protection and Competition Defense Authority (ACODECO). **Results:** The most frequently identified unfair contractual practices in the analyzed body of case law include the total forfeiture of amounts paid by the purchaser, limitations on the builder's ten-year structural warranty, and the mandatory submission of disputes to arbitration procedures other than those established by law. These patterns are consistent with the categories involving the highest monetary claims filed before ACODECO. **Conclusions:** Nearly two decades after its enactment, Law No. 45 of 2007 provides a solid legal and judicial framework for protecting consumers against unfair terms in real estate contracts. However, its preventive effectiveness still depends on greater consumer awareness and on reforms that strengthen ex ante control mechanisms, in line with regional experiences such as Mexico's public registry of standard-form contracts and Colombia's regulatory guidelines on new housing issued by the Superintendence of Industry and Commerce. **Keywords:** abusive clauses; adhesion contracts; consumer protection; contractual governance; panamanian real estate sector.

Introducción

Área de investigación

Los estudios orientados a comprender y transformar las relaciones contractuales entre proveedores y consumidores incorporan el análisis normativo y jurisprudencial como vía para identificar desequilibrios estructurales en la contratación masiva. El estudio de las cláusulas abusivas en la compraventa de bienes inmuebles se inscribe en esta área en la medida en que constituye, ante todo, un problema de desequilibrio contractual: la articulación entre la libertad de empresa del promotor inmobiliario, la autonomía de la voluntad del comprador y los límites que el ordenamiento jurídico impone a esa autonomía para proteger a la parte más débil de la relación de consumo.

Esta tensión entre libertad de empresa y protección del consumidor no es exclusiva de Panamá: la doctrina comparada ha documentado cómo, en sistemas de tradición civilista, el ejercicio ilegítimo de esa libertad constituye precisamente el mecanismo generador de cláusulas abusivas (Alvear-Téllez, Barrientos y Alcalde, 2022).

Esta investigación permitió abordar el fenómeno de las cláusulas abusivas no solamente desde una perspectiva descriptiva de la norma vigente, sino desde el examen crítico de su aplicación práctica por parte de los tribunales y de ACODECO, con el propósito de valorar la efectividad real de la Ley 45 de 2007 casi dos décadas después de su expedición.

La protección del consumidor inmobiliario, en particular, ha merecido un desarrollo doctrinal propio en el derecho comparado latinoamericano, que distingue sus características singulares frente al régimen general de protección al consumidor, dada la magnitud económica y la duración de la relación contractual involucrada (Villalba Cuéllar, 2017).

Planteamiento del problema

La compra de una vivienda representa, para la inmensa mayoría de las familias panameñas, la decisión económica más importante de toda una vida: implica años de ahorro, la confianza depositada en un promotor inmobiliario y, casi siempre, una deuda hipotecaria que acompañará al comprador durante décadas (Castillo Arboleda y Malek, 2023). Esa operación se instrumenta, en la práctica totalidad de los casos, mediante un contrato de promesa de compraventa redactado unilateralmente por el vendedor, que el comprador se limita a aceptar o rechazar en bloque, sin posibilidad real de negociar sus cláusulas individualmente.

Esta asimetría contractual no es un problema menor ni aislado. De acuerdo con cifras recientes de ACODECO, entre enero de 2020 y mayo de 2026 la entidad recibió 3,348 reclamaciones contra empresas inmobiliarias, por una cuantía superior a los B/.205.2 millones, de las cuales las cláusulas abusivas encabezaron la lista con 885 quejas y un monto reclamado de B/.119.6 millones (Crítica, 2026).

En el mismo período reciente, las inmobiliarias se ubicaron como la segunda actividad económica con más reclamaciones del país, solo superadas por los almacenes por departamentos (Crítica, 2026), lo que confirma que el sector inmobiliario continúa siendo, casi veinte años después de la entrada en vigor de la Ley 45 de 2007, una fuente persistente de fricciones entre proveedores y consumidores.

El propio administrador de ACODECO ha reconocido públicamente que la compra de vivienda suele ser la inversión más importante de una familia, y ha instado a los consumidores a leer cuidadosamente cada cláusula del contrato antes de firmar (Crítica, 2026), reconocimiento institucional que confirma, desde la propia autoridad reguladora, la persistencia del problema que este estudio analiza.

A ello se suma que un número significativo de consumidores afectados no llega siquiera a presentar una queja formal, ya sea por desconocimiento de sus derechos o por desconfianza en los tiempos de respuesta institucional, lo que sugiere que la cifra oficial de reclamaciones podría

representar solo una fracción del universo real de cláusulas abusivas suscritas en el mercado inmobiliario panameño.

Este patrón no es privativo del mercado panameño. La doctrina chilena reciente, a partir del examen de una década de jurisprudencia de consumo (2014-2023), documenta que el sector inmobiliario constituye una de las zonas del mercado donde el ejercicio ilegítimo de la libertad de empresa se traduce con mayor frecuencia en cláusulas abusivas en perjuicio del consumidor estructuralmente más débil (Alvear-Téllez, 2024b).

De manera análoga, la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia reportó, entre enero de 2024 y octubre de 2025, más de seis mil denuncias y demandas contra constructoras, entre cuyas causas recurrentes se cuentan justamente las cláusulas contractuales abusivas o desequilibradas (Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia, 2024). La coincidencia de estos patrones en jurisdicciones civilistas distintas sugiere que el problema panameño analizado en este estudio no es un fenómeno aislado, sino la expresión local de una tensión estructural común a los mercados inmobiliarios masificados de la región.

Desde una perspectiva teórica más amplia, Echeverri Salazar (2011) sostiene que el control de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión constituye la vía jurídica idónea para restablecer el equilibrio contractual que la propia estructura del contrato de adhesión tiende a romper en favor del predisponente, en la medida en que este redacta unilateralmente el clausulado sin que el adherente participe en su elaboración.

Esta idea conecta directamente con el marco normativo panameño, que desde la Ley 45 de 2007 declara nulas, de manera absoluta o relativa, las cláusulas que trasladan al consumidor cargas o riesgos desproporcionados. El régimen panameño de protección al consumidor no nació con la Ley 45 de 2007: esta es, en realidad, la culminación de un proceso normativo iniciado con la Ley 29 de 1996, que creó la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor, y continuado con el Decreto Ley 9 de 2006, que dio origen a ACODECO como autoridad autónoma especializada (Castillo Arboleda y Malek, 2023).

La propia Ley 45 ha sido objeto de reformas posteriores —la Ley 29 de 2008, la Ley 34 de 2016 y la Ley 14 de 2018—, lo que evidencia que el legislador panameño ha entendido la protección frente a las cláusulas abusivas como una política pública en desarrollo continuo, y no como una norma estática promulgada de una sola vez. Esta trayectoria normativa de más de dos décadas es, precisamente, la que permite hoy contar con un cuerpo de jurisprudencia consistente

en la materia, susceptible de ser sistematizado y contrastado con la evidencia administrativa más reciente.

Pregunta de investigación: *¿Cómo han caracterizado la normativa y la jurisprudencia panameñas los supuestos de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión de compraventa de bienes inmuebles, y en qué medida esa caracterización responde al comportamiento reciente de las quejas presentadas ante ACODECO?*

Marco teórico

La propuesta se sustenta en seis cuerpos teóricos y doctrinarios complementarios: el fundamento constitucional panameño de la protección al consumidor; la teoría del contrato de adhesión y el control de las cláusulas abusivas (Echeverri Salazar, 2011); la teoría del abuso de la libertad de empresa como mecanismo generador de cláusulas abusivas (Alvear-Téllez, Barrientos y Alcalde, 2022; Alvear-Téllez, 2024a, 2024b); la doctrina internacional de protección al consumidor como límite a la autonomía de la voluntad (Naciones Unidas, 1985; Kennedy, 1962); la teoría civilista de las nulidades, que distingue entre nulidad absoluta y relativa (Código Civil de la República de Panamá, artículos 1215, 1220 y 1221; Zapata-Flórez, 2019); y la teoría de la gobernanza organizacional y la gestión axiológica, que vincula el control de las cláusulas abusivas con la construcción de una cultura corporativa orientada a valores (Acosta Palomeque, 2018; Chica Pinargote y Vegas Meléndez, 2020).

Fundamento constitucional panameño

La protección del consumidor frente a las cláusulas abusivas no es, en el ordenamiento panameño, una construcción exclusivamente legal: tiene rango constitucional. El artículo 49 de la Constitución Política reconoce y garantiza el derecho de toda persona a obtener bienes y servicios de calidad, información veraz, clara y suficiente sobre sus características, así como a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo, lo que sitúa la protección al consumidor como un derecho fundamental y no como una mera política pública ordinaria.

Este mandato constitucional se articula con el régimen económico previsto en el Título X de la Constitución: el artículo 277 reconoce que el ejercicio de las actividades económicas corresponde primordialmente a los particulares, pero encomienda al Estado orientarlas, dirigir las y reglamentarlas según las necesidades sociales, con el fin de acrecentar la riqueza nacional y asegurar sus beneficios para el mayor número posible de habitantes. La libertad de empresa del promotor inmobiliario, en consecuencia, no es un derecho absoluto: su ejercicio está

constitucionalmente condicionado a una función social que el legislador desarrolla, precisamente, a través de la Ley 45 de 2007.

Leídos en conjunto, los artículos 49 y 277 constitucionales proporcionan el fundamento de rango superior que legitima la intervención del legislador ordinario sobre la autonomía de la voluntad contractual en la compraventa de bienes inmuebles, y explican por qué la nulidad de las cláusulas abusivas prevista en los artículos 74 y 75 de la Ley 45 no es una limitación arbitraria a la libertad contractual, sino el desarrollo legislativo de un mandato constitucional expreso. Este fundamento de derecho panameño precede y sustenta, en el plano interno, los cuatro cuerpos teóricos de origen doctrinal comparado que se desarrollan a continuación.

Teoría del contrato de adhesión

La teoría del contrato de adhesión permite comprender que, en este tipo de relación contractual, una de las partes —el predisponente— redacta unilateralmente el clausulado, mientras que la otra —el adherente— se limita a aceptarlo o rechazarlo en bloque, sin posibilidad real de modificar sus términos individualmente (Echeverri Salazar, 2011).

Esta asimetría estructural explica por qué el ordenamiento jurídico interviene para declarar nulas, de oficio y sin necesidad de que las partes lo invoquen, aquellas cláusulas que trasladan al adherente cargas, riesgos o renunciaciones desproporcionadas; el fundamento de esta intervención no es la protección de una parte débil por compasión, sino la corrección de una falla estructural del propio mecanismo contractual.

Teoría del abuso de la libertad de empresa

La teoría del abuso de la libertad de empresa complementa la explicación anterior al situar el origen de la cláusula abusiva no solamente en la asimetría estructural del contrato de adhesión, sino en el ejercicio ilegítimo de una libertad económica legítima en sí misma. Alvear-Téllez, Barrientos y Alcalde (2022) sostienen que las cláusulas abusivas constituyen injustos premeditados que materializan estrategias de negocio y que, al insertarse de manera sistemática en las condiciones generales de contratación, afectan con carácter estructural a un número significativo de consumidores.

En un estudio posterior sobre la jurisprudencia chilena de la última década, Alvear-Téllez (2024a) confirma que esta lógica se verifica de forma particularmente intensa en el mercado financiero y en el mercado inmobiliario, dos sectores en los que la posición de ventaja jurídica y económica del proveedor resulta, en la práctica, incontrastable para el consumidor. Esta

perspectiva permite reformular la pregunta de investigación no solo en términos de qué cláusulas son nulas, sino de qué uso ilegítimo de la libertad contractual del promotor explica su recurrencia, enfoque que se retoma en el apartado de discusión.

Doctrina internacional de protección al consumidor

La doctrina internacional de protección al consumidor aporta el fundamento histórico y axiológico de esta intervención estatal. El reconocimiento de los intereses del consumidor como objeto de tutela jurídica se remonta al mensaje del presidente John F. Kennedy ante el Congreso de los Estados Unidos en 1962, que por primera vez formuló el derecho del consumidor a la información, a la seguridad, a elegir y a ser escuchado, y fue posteriormente universalizado por las Directrices de las Naciones Unidas para la Protección del Consumidor, adoptadas por la Asamblea General en 1985 y revisadas con posterioridad (Naciones Unidas, 1985).

Estos antecedentes fundamentan, en el plano internacional, la legitimidad de que el Estado module la autonomía de la voluntad contractual cuando una de las partes se encuentra en una posición estructural de desventaja informativa y negociadora, lectura que converge con el fundamento constitucional panameño descrito en el apartado anterior.

Teoría civilista de las nulidades

La teoría civilista de las nulidades aporta las categorías analíticas necesarias para clasificar los supuestos de cláusulas abusivas previstos en la Ley 45 de 2007. La nulidad absoluta implica un vicio insubsanable, que priva a la cláusula de todo efecto jurídico sin que sea necesario que las partes la invoquen; la nulidad relativa, en cambio, admite que el desequilibrio contractual se corrija mediante un nuevo acuerdo entre las partes que restablezca la proporcionalidad razonable de la relación (Código Civil de la República de Panamá, artículos 1215, 1220 y 1221).

Esta distinción, sin embargo, no agota las respuestas posibles del sistema jurídico ante una cláusula abusiva. Zapata-Flórez (2019), al estudiar los efectos de la nulidad en sistemas negociales complejos, advierte que la sanción de nulidad no siempre se traduce en la simple desaparición de la cláusula y en la restitución íntegra de las prestaciones.

En ciertos supuestos, la declaratoria de nulidad debe articularse con un juicio de equidad que determine en qué medida la invalidez de una estipulación concreta afecta la finalidad económica global del contrato, sin frustrarla por completo. Como se documenta en el apartado de discusión, esta lógica de sustitución equitativa —y no de simple anulación— resulta especialmente

relevante para interpretar decisiones judiciales panameñas recientes en las que el comprador también incurrió en incumplimiento.

Gobernanza organizacional y gestión axiológica

La incorporación de la teoría de la gobernanza organizacional y de la gestión axiológica empresarial responde a la necesidad de trascender el análisis puramente normativo y proponer un marco de acción para las empresas promotoras. Acosta Palomeque (2018), sostiene que el buen gobierno corporativo regula las relaciones de poder entre los distintos grupos de interés de una organización —entre ellos, sus clientes— y que la teoría de la agencia permite explicar por qué, en ausencia de mecanismos efectivos de control, el administrador o el promotor tienden a actuar conforme a su propio interés en detrimento de la parte más débil de la relación.

Complementariamente, Chica Pinargote y Vegas Meléndez (2020), definen la axiología empresarial como el proceso mediante el cual una organización identifica, prioriza e integra sus valores éticos y culturales —honestidad, respeto, responsabilidad, transparencia— como criterios rectores de la toma de decisiones, advirtiendo que, sin mecanismos reales de verificación, esos valores corren el riesgo de convertirse en un enunciado declarativo sin incidencia en la conducta empresarial efectiva.

Aplicada al objeto de este estudio, la gestión axiológica no sustituye el control normativo y judicial de las cláusulas abusivas, pero ofrece un marco complementario de gobernanza interna que, articulado con la vigilancia de ACODECO y de los tribunales, podría contribuir a que la eliminación de cláusulas abusivas del clausulado inmobiliario panameño no dependa exclusivamente de que un comprador individual litigue tras la firma del contrato.

Marco conceptual

Para efectos de este estudio se asumen los siguientes conceptos clave. El contrato de adhesión se entiende como aquel cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor, sin que el consumidor haya podido discutir su contenido (Ley 45 de 2007, artículo 71). La cláusula abusiva se define como toda estipulación que, en contra de las exigencias de la buena fe contractual, genera en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes derivadas del contrato (Ley 45 de 2007, artículo 73).

Se entiende por nulidad absoluta la sanción legal que priva de todo efecto jurídico a una cláusula por contrariar una norma imperativa de protección al consumidor, con independencia de la voluntad de las partes; y por nulidad relativa, la sanción que admite subsanación mediante

acuerdo posterior que restablezca el equilibrio contractual razonable (Ley 45 de 2007, artículos 74 y 75).

Adicionalmente, se entiende por gobernanza contractual el conjunto de mecanismos de transparencia, rendición de cuentas y equilibrio de poder entre las partes contratantes que condicionan la legitimidad del ejercicio de la libertad de empresa del predisponente (Acosta Palomeque, 2018). Se entiende por gestión axiológica el proceso organizacional mediante el cual una empresa identifica, prioriza e incorpora valores éticos como criterio rector de sus decisiones contractuales y comerciales (Chica Pinargote y Vegas Meléndez, 2020).

Metodología

El estudio adopta un enfoque cualitativo, de tipo documental-jurídico y descriptivo-exploratorio, propio de la dogmática jurídica. Este enfoque privilegia la comprensión del sentido y del alcance de las normas y de los criterios jurisprudenciales aplicables al fenómeno de las cláusulas abusivas, antes que la medición estadística de variables predefinidas, sin perjuicio de que se incorporen datos cuantitativos secundarios —las estadísticas públicas de quejas de ACODECO— con fines descriptivos y de contraste. Este diseño es consistente con estudios recientes de derecho del consumo en la región que han empleado metodologías cualitativas de corte dogmático-jurídico para sistematizar cláusulas abusivas en contratos de adhesión (Falconi Baquero, 2022).

Se trató de un diseño no experimental de campo, transversal, basado en la revisión exhaustiva de doctrina, que permite examinar sistemáticamente el texto de la Ley 45 de 2007 y del Código Civil, y el método de hermenéutica jurisprudencial, que permite identificar los criterios de calificación de una cláusula como abusiva a partir de decisiones judiciales concretas.

El corpus documental integró tres tipos de fuentes: (a) fuentes normativas, constituidas por la Ley 45 de 31 de octubre de 2007 y sus reformas (Ley 29 de 2008, Ley 34 de 2016 y Ley 14 de 2018), el Decreto Ejecutivo 46 de 2009 que la reglamenta, la Ley 131 de 2013 sobre arbitraje comercial nacional e internacional, y los artículos 1215, 1220, 1221 y 1343 del Código Civil de la República de Panamá.

(b) fuentes jurisprudenciales, constituidas por la Sentencia número 101 de 17 de diciembre de 2018 del Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, confirmada por el Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial mediante sentencia de 9 de abril de 2019; la Sentencia número 24 de 19 de abril de 2013 del mismo juzgado, que a su vez cita

un precedente de 2009; y dos sentencias de 2026 del Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial, incorporadas como jurisprudencia reciente al corpus analizado.

Y (c) fuentes estadísticas públicas, constituidas por los informes y el tablero de quejas de ACODECO correspondientes al período 2020-2026 (Crítica, 2026).

Instrumento de análisis

Se diseñó una matriz de análisis de contenido normativo-jurisprudencial, organizada en columnas correspondientes al numeral del artículo 74 o 75 de la Ley 45, el supuesto de hecho regulado, el caso judicial ilustrativo cuando existía, y el criterio de calificación sostenido por el tribunal. Esta matriz permitió sistematizar de manera comparable los nueve supuestos de nulidad absoluta y los tres supuestos de nulidad relativa examinados en el apartado de resultados.

Procedimiento

El procedimiento de análisis se desarrolló en cuatro fases. En la primera, se recopilaron y organizaron cronológicamente las fuentes normativas señaladas. En la segunda, se identificaron y transcribieron los pasajes relevantes de las sentencias judiciales disponibles, clasificándolos según el numeral del artículo 74 o 75 al que correspondía cada cláusula analizada por el tribunal.

En la tercera, se sistematizaron las estadísticas públicas de ACODECO relativas a quejas contra empresas inmobiliarias, distinguiendo el motivo de la queja y el monto reclamado. En la cuarta, se contrastaron los criterios normativos y jurisprudenciales identificados con el comportamiento de las quejas, con el propósito de establecer correspondencias entre los supuestos legales más litigados y los motivos de queja más frecuentes.

Análisis de datos

El análisis de la doctrina normativa y jurisprudencial se realizó mediante la revisión exhaustiva de contenido cualitativo, complementado con estadística descriptiva simple para el procesamiento de los datos públicos de ACODECO —frecuencias y montos reclamados por motivo de queja—. Se buscó fortalecer la validez del análisis mediante la triangulación de las tres fuentes documentales señaladas: la norma, la jurisprudencia y la estadística administrativa.

Consideraciones éticas

Por tratarse de un estudio de análisis documental que no involucra la participación directa de sujetos humanos, no fue necesario solicitar consentimiento informado. El estudio se ajustó a los principios de integridad académica, atribución correcta de las fuentes consultadas y respeto al

carácter público de las sentencias y de las estadísticas institucionales analizadas, en línea con los estándares generales de investigación jurídica documental.

Resultados

Los resultados que se presentan a continuación se derivan de la aplicación de la matriz de análisis de contenido descrita en el apartado metodológico sobre el corpus normativo, jurisprudencial y estadístico identificado.

Clasificación de los supuestos de nulidad absoluta (artículo 74, Ley 45 de 2007)

La Tabla 1 sistematiza los nueve supuestos de nulidad absoluta previstos en el artículo 74 de la Ley 45 de 2007, e indica, para cada uno, si se identificó un caso judicial ilustrativo dentro del corpus analizado.

Tabla 1. *Supuestos de nulidad absoluta (artículo 74, Ley 45 de 2007)*

Numeral	Supuesto de hecho	Caso ilustrativo identificado
1	Restricción de los derechos del consumidor	Sentencia 101/2018: limitación a un año de la garantía decenal del constructor
2	Limitación o extinción de la obligación del proveedor	Sentencia 101/2018: desistimiento unilateral del promotor sin indemnización
3	Favorecimiento desproporcionado del proveedor	Sentencia 101/2018: retención total de sumas abonadas por el comprador
4	Exoneración de responsabilidad por daños o incumplimiento	Sentencia 101/2018: devolución simple sin intereses ni indemnización
5	Rescisión unilateral discrecional del proveedor	Sentencia 101/2018: calificación unilateral del desistimiento del comprador
6	Renuncia anticipada de derechos del consumidor	Sentencia 101/2018: renuncia a domicilio y a requerimiento de pago
7	Renuncia a acciones procesales (arbitraje distinto al de la ley)	Sentencia 101/2018: sumisión a arbitraje de la Cámara de Comercio
8	Cláusulas ilegibles	No se identificó caso judicial específico en el corpus analizado
9	Cláusulas en idioma distinto al español sin traducción	No se identificó caso judicial específico en el corpus analizado

Nota. Elaboración propia (2026) a partir del artículo 74 de la Ley 45 de 2007 y de la Sentencia número 101 de 17 de diciembre de 2018 del Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá.

Clasificación de los supuestos de nulidad relativa (artículo 75, Ley 45 de 2007)

La Tabla 2 sistematiza los tres supuestos de nulidad relativa previstos en el artículo 75 de la Ley 45 de 2007.

Tabla 2. *Supuestos de nulidad relativa (artículo 75, Ley 45 de 2007)*

Numeral	Supuesto de hecho	Caso ilustrativo identificado
1	Plazos desproporcionados o imprecisos para aceptar o rechazar una propuesta	No se identificó caso judicial específico en el corpus analizado
2	Plazos de mora desproporcionados o indeterminados a favor del proveedor	No se identificó caso judicial específico en el corpus analizado
3	Indemnizaciones, penalidades o intereses desproporcionados a cargo del consumidor	Sentencia 24/2013 (con precedente de 2009): retención total de sumas pagadas ante incumplimiento menor del comprador

Nota. Elaboración propia (2026) a partir del artículo 75 de la Ley 45 de 2007 y de la Sentencia número 24 de 19 de abril de 2013 del Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá.

Comportamiento reciente de las quejas contra empresas inmobiliarias ante ACODECO

La Tabla 3 presenta la distribución de las quejas contra empresas inmobiliarias registradas por ACODECO entre enero de 2020 y mayo de 2026, según el motivo de reclamación.

Tabla 3. *Quejas contra empresas inmobiliarias ante ACODECO (enero 2020-mayo 2026)*

Motivo de la queja	Número de quejas	Monto reclamado (B/.)
Cláusulas abusivas	885	119,600,000.00 (aprox.)
Otros motivos (devolución de dinero, falta de información, vicios ocultos, incumplimiento de contrato y de garantía)	2,463	85,600,000.00 (aprox.)
Total	3,348	205,200,000.00 (aprox.)

Nota. Elaboración propia (2026) a partir de Crítica (2026). Los montos correspondientes a "otros motivos" se estimaron por diferencia respecto del total informado, dado que la fuente consultada no desagregó el monto de cada motivo distinto de las cláusulas abusivas.

El cruce de las tres tablas anteriores permite observar una correspondencia relevante: los supuestos de nulidad absoluta con mayor presencia en el corpus jurisprudencial analizado — limitación de la responsabilidad decenal, retención total de sumas abonadas, exoneración de responsabilidad del promotor y remisión a un arbitraje distinto al de la Ley 45— coinciden con los patrones de queja más recurrentes que ACODECO atribuye de manera genérica a la categoría "cláusulas abusivas", categoría que, según los datos disponibles, concentra el mayor monto reclamado de todos los motivos de queja contra empresas inmobiliarias (Crítica, 2026).

En cambio, los supuestos de los numerales 8 y 9 del artículo 74 —cláusulas ilegibles y cláusulas en idioma distinto al español— y los dos primeros supuestos de nulidad relativa del artículo 75 no arrojaron casos judiciales identificables dentro del corpus analizado, lo que sugiere que estos supuestos, aun estando vigentes, se litigan con menor frecuencia o son objeto de resolución en sede administrativa antes de llegar a instancia judicial.

Este patrón de concentración normativa y jurisprudencial en torno a la retención de sumas abonadas y la exoneración de responsabilidad del promotor no es privativo del sector inmobiliario: en el sector financiero panameño y regional se observan mecanismos de control administrativo análogos, orientados a las cláusulas que trasladan al usuario cargas desproporcionadas en operaciones de crédito (Gómez Castillo, 2016), lo que sugiere que la respuesta institucional a las cláusulas abusivas responde a una lógica común de intervención estatal en sectores donde la relación de consumo se instrumenta mediante contratación masiva y predispuesta.

Discusión

Los hallazgos presentados confirman, en el plano jurisprudencial, la pertinencia de la teoría del contrato de adhesión formulada por Echeverri Salazar (2011): las cláusulas más frecuentemente declaradas nulas por los tribunales panameños son, precisamente, aquellas que trasladan al comprador riesgos y cargas que corresponderían naturalmente al promotor —la responsabilidad por vicios de construcción, el riesgo de incumplimiento del propio promotor y el acceso a la jurisdicción especializada de protección al consumidor—, lo que confirma que el desequilibrio contractual identificado por la doctrina no es una posibilidad abstracta, sino una práctica documentada y reiterada en el mercado inmobiliario panameño.

Esta lectura se refuerza al situar los hallazgos panameños en diálogo con la teoría del abuso de la libertad de empresa: las cláusulas que autorizan la retención total de las sumas abonadas o que exoneran al promotor de responsabilidad no son fallas aisladas de redacción contractual, sino la expresión de una estrategia de negocio sistemática que traslada al comprador riesgos que, en una negociación individual y equilibrada, este no aceptaría razonablemente (Alvear-Téllez, Barrientos y Alcalde, 2022).

La concentración de la litigiosidad en torno a la limitación de la garantía decenal del constructor (numeral 1, artículo 74) resulta especialmente significativa, en la medida en que esa garantía —de fuente civil, no meramente contractual— antecede históricamente a la propia Ley 45 de 2007 y evidencia cómo la protección al consumidor en Panamá se articula sobre un sustrato civil preexistente, en línea con la función de la nulidad absoluta descrita en el marco teórico.

La cláusula limitativa no produce efecto alguno, sin importar que el comprador la haya firmado, precisamente porque contraviene una norma imperativa ajena a la voluntad de las partes (Código Civil de la República de Panamá, artículo 1343). Esta lectura confirma, además, que el sustento de la nulidad no se agota en la Ley 45: se proyecta sobre el fundamento constitucional descrito en el marco teórico, en la medida en que los artículos 49 y 277 de la Constitución legitiman precisamente este tipo de intervención legislativa sobre la autonomía contractual.

La correspondencia observada entre los supuestos jurisprudenciales analizados y el peso económico de la categoría "cláusulas abusivas" dentro de las quejas de ACODECO —la de mayor monto reclamado entre todos los motivos de queja contra empresas inmobiliarias (Crítica, 2026)— sugiere, además, que el fenómeno documentado en sede judicial no es un problema residual, sino estructural, del mercado inmobiliario panameño.

Este hallazgo respalda empíricamente la advertencia formulada por las Directrices de las Naciones Unidas para la Protección del Consumidor (1985) sobre la necesidad de una intervención estatal activa allí donde la asimetría informativa y negociadora entre proveedor y consumidor no se corrige espontáneamente por el mercado.

Al mismo tiempo, la ausencia de casos judiciales identificables para los supuestos de cláusulas ilegibles, cláusulas en idioma distinto al español y los dos primeros supuestos de nulidad relativa no permite concluir que estas prácticas no ocurran en el mercado inmobiliario panameño; es más plausible que buena parte de estas controversias se resuelvan en sede administrativa, mediante la conciliación que promueve ACODECO, sin llegar a generar jurisprudencia judicial publicada, lo que representa una limitación relevante del método documental-jurídico empleado en este estudio.

Lectura comparada del entorno regional

Una lectura comparada del entorno regional refuerza esta observación y permite matizarla con mayor precisión. En Colombia, la protección del consumidor inmobiliario ha sido objeto de un desarrollo doctrinal y normativo propio, distinto del régimen general de protección al consumidor, en razón de la magnitud económica y la duración de la relación contractual involucrada (Villalba Cuéllar, 2017).

La Superintendencia de Industria y Comercio, autoridad que concentra amplias facultades de vigilancia sobre cláusulas abusivas, expidió en 2024 una circular específica para la comercialización de proyectos de vivienda nueva, que instruye a los promotores sobre información mínima, publicidad y condiciones negociales, y que expresamente califica como abusiva la imposición al comprador de cargas probatorias ajenas a su conocimiento, como los trámites de un crédito hipotecario que no gestiona directamente (Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia, 2024).

Ese mismo ordenamiento reconoce, además, un mecanismo de garantía legal específico para vicios inmobiliarios progresivos —los que se manifiestan con posterioridad a la entrega de la vivienda—, que atribuye al comprador una acción directa contra el vendedor con independencia de la garantía decenal general (García Brunal, 2021), figura que no tiene un equivalente expreso en el ordenamiento panameño analizado en este estudio y que podría examinarse como referente de reforma.

En México, la Procuraduría Federal del Consumidor mantiene el Registro Público de Contratos de Adhesión, mecanismo de control ex ante que obliga a los promotores y constructores de vivienda a inscribir sus modelos contractuales antes de ofrecerlos al público, sujeto a revisión jurídica previa conforme a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la normativa oficial mexicana en materia de prácticas comerciales inmobiliarias (Procuraduría Federal del Consumidor [PROFECO], 2026).

Este control preventivo contrasta con el modelo panameño, donde —según lo documentado en el apartado de resultados— el control de las cláusulas abusivas continúa siendo predominantemente ex post, es decir, posterior al surgimiento de la disputa entre promotor y comprador.

En Chile, la jurisprudencia de consumo de la última década confirma que el sector inmobiliario, junto con el financiero, concentra buena parte de los casos en que el ejercicio ilegítimo de la libertad de empresa se traduce en cláusulas abusivas (Alvear-Téllez, 2024a, 2024b), mientras que la doctrina chilena ha documentado de forma reiterada la insuficiencia de las facultades que la ley otorga al juez para ejercer un control efectivo y no meramente declarativo de esas cláusulas (Momborg Uribe, 2013), lo que ha llevado a plantear la necesidad de mecanismos de control judicial preventivo adicionales a la declaratoria de nulidad posterior al litigio (Morales Ortiz, 2017).

Esta limitación es estructuralmente comparable a la identificada en el presente estudio respecto del sistema panameño, donde el análisis de resultados evidenció que buena parte de los supuestos normativos de los artículos 74 y 75 —en particular, las cláusulas ilegibles y las redactadas en idioma distinto al español— no generan jurisprudencia judicial identificable, posiblemente porque se resuelven en sede administrativa sin acceso a un registro público sistematizado.

En Ecuador, el control de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión ha sido caracterizado recientemente como un problema de desigualdad contractual estructural, en el que la ausencia de negociación individual del consumidor constituye la condición necesaria —aunque no suficiente— para la configuración del abuso (Falconi Baquero, 2022), lectura que coincide con el marco teórico del contrato de adhesión de Echeverri Salazar (2011) adoptado en este estudio y que refuerza la validez transnacional del enfoque metodológico empleado.

Esta comparación regional sugiere que Panamá comparte con sus pares latinoamericanos tanto el diagnóstico del problema —la persistencia de cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria masiva— como buena parte de sus limitaciones institucionales, pero se distingue de Colombia y de México en la ausencia de un mecanismo de control ex ante equivalente a la circular de vivienda nueva de la Superintendencia de Industria y Comercio o al Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Limitaciones

El presente estudio presenta limitaciones que deben considerarse al interpretar sus hallazgos. En primer lugar, el corpus jurisprudencial analizado se circunscribió a cuatro sentencias panameñas —dos del Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá y dos del Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial, estas últimas de 2026—, lo que, si bien resulta ilustrativo de los criterios judiciales sostenidos, no permite generalizar estadísticamente esos criterios a la totalidad de la litigiosidad inmobiliaria del país.

En segundo lugar, las estadísticas públicas de ACODECO consultadas agrupan las quejas bajo la categoría genérica "cláusulas abusivas", sin desagregar el motivo según el numeral específico del artículo 74 o 75 de la Ley 45, lo que impidió una correspondencia exacta —y solo permitió una correspondencia cualitativa razonada— entre los datos jurisprudenciales y los administrativos.

En tercer lugar, al tratarse de un estudio de análisis documental, no se incorporó la perspectiva directa de compradores afectados ni de promotores inmobiliarios, cuya inclusión mediante entrevistas o encuestas podría enriquecer la comprensión del fenómeno en fases posteriores de esta línea de investigación, en un diseño metodológico más próximo al empleado por Falconi Baquero (2022) para el caso ecuatoriano.

En cuarto lugar, la comparación regional presentada en este apartado se basó en fuentes secundarias e institucionales de Colombia, México, Chile y Ecuador, y no en un análisis exhaustivo del derecho positivo de cada jurisdicción, por lo que sus conclusiones deben entenderse como una primera aproximación orientadora y no como un estudio de derecho comparado en sentido estricto.

En conjunto, los hallazgos de este estudio documental confirman que el problema de las cláusulas abusivas en la compraventa de bienes inmuebles panameña no se resuelve únicamente con la existencia de una norma protectora, por robusta que esta sea, sino con la combinación efectiva de cuatro elementos: una jurisprudencia consistente que sancione con nulidad o, cuando

corresponda, con una sustitución equitativa (Zapata-Flórez, 2019), los supuestos previstos por el legislador; una autoridad administrativa capaz de sistematizar y divulgar esos criterios entre la ciudadanía.

El tercer elemento es una gobernanza corporativa interna de las empresas promotoras que incorpore genuinamente valores de transparencia y equilibrio contractual en su toma de decisiones, y no solo en su discurso institucional (Acosta Palomeque, 2018; Chica Pinargote y Vegas Meléndez, 2020); y el cuarto, un comprador informado que llegue a la mesa de firma con capacidad real de identificar, antes de comprometerse, las cláusulas que la ley ya ha declarado ineficaces.

La ausencia de cualquiera de estos cuatro elementos —la norma, la institución, la gobernanza corporativa o el consumidor informado— explica, en gran medida, por qué las cláusulas abusivas continúan encabezando, casi veinte años después de 2007, los motivos de queja contra las empresas inmobiliarias en Panamá.

Conclusiones

El análisis normativo y jurisprudencial permitió caracterizar los nueve supuestos de nulidad absoluta y los tres supuestos de nulidad relativa previstos en los artículos 74 y 75 de la Ley 45 de 2007, y sistematizar los criterios judiciales que, de manera consistente desde al menos 2009 y hasta las decisiones más recientes de 2026, han declarado nulas —o sustituido por una solución equitativa— las cláusulas que limitan la garantía decenal del constructor, que exoneran de responsabilidad al promotor incumplido, que facultan la retención total de las sumas abonadas por el comprador y que remiten la controversia a un arbitraje distinto del previsto en la propia Ley 45.

Este ejercicio de sistematización confirma, además, que la protección panameña frente a las cláusulas abusivas inmobiliarias no descansa en una sola fuente normativa: se articula, como se desarrolló en el marco teórico, desde el mandato constitucional de los artículos 49 y 277, pasando por el desarrollo legal de la Ley 45 de 2007 y sus reformas, hasta la interpretación judicial concreta de cada supuesto en sede jurisdiccional, lo que dota al sistema de una coherencia vertical poco frecuente en otras ramas de la protección al consumidor.

El contraste de estos criterios con el comportamiento reciente de las quejas ante ACODECO confirmó que las cláusulas abusivas no constituyen un problema jurídico residual, sino el motivo de queja de mayor peso económico contra las empresas inmobiliarias en Panamá, lo que reafirma la vigencia y la pertinencia de continuar profundizando esta línea de investigación sobre protección al consumidor, contratación mercantil y gobernanza corporativa.

Casi dos décadas después de su expedición, la Ley 45 de 2007 ofrece, en definitiva, un marco de protección normativo y judicial robusto frente a las cláusulas abusivas en la compraventa de bienes inmuebles; su eficacia preventiva, sin embargo, depende todavía de que esa protección sea mejor conocida por los compradores, de que las empresas promotoras incorporen una gestión axiológica efectiva y verificable en su gobierno corporativo, y de que se agilicen los mecanismos institucionales de respuesta.

A partir de los hallazgos descritos, se derivan cinco recomendaciones concretas para el sistema panameño de protección al consumidor inmobiliario. En primer lugar, (1) explorar la creación de un registro público de contratos de adhesión inmobiliaria, inspirado en el modelo mexicano de la Procuraduría Federal del Consumidor, que permita a ACODECO ejercer un control ex ante sobre los modelos contractuales antes de su oferta al público, en lugar de intervenir únicamente después de que la controversia ya se ha producido.

En segundo lugar, (2) fortalecer la capacidad estadística de ACODECO para desagregar sus reportes de quejas según el numeral específico del artículo 74 o 75 de la Ley 45, lo que permitiría, a diferencia de la categoría genérica actual, medir con precisión cuáles supuestos concretos de cláusula abusiva concentran mayor litigiosidad y orientar mejor los recursos de fiscalización.

En tercer lugar, (3) promover, siguiendo el modelo colombiano de la Superintendencia de Industria y Comercio, la expedición de una circular administrativa específica para la comercialización de proyectos de vivienda nueva en Panamá, que precise con mayor detalle los deberes de información del promotor y las cargas que no pueden trasladarse al comprador.

En cuarto lugar, (4) incentivar que las empresas promotoras adopten mecanismos verificables de gestión axiológica y gobierno corporativo —códigos de conducta con indicadores medibles, canales de reclamación interna, auditorías periódicas del clausulado— que trasciendan la mera declaración de valores institucionales y se articulen con la vigilancia externa de ACODECO y de los tribunales.

Y en quinto lugar, (5) diseñar campañas sostenidas de divulgación dirigidas a los compradores de vivienda, que traduzcan en lenguaje accesible los supuestos de nulidad de los artículos 74 y 75, de modo que el consumidor llegue a la firma del contrato con capacidad real de identificar las cláusulas que la ley ya ha declarado ineficaces. Estas cinco líneas constituyen, en

conjunto, una agenda de reforma normativa e institucional para el sistema panameño de protección al consumidor inmobiliario.

En síntesis, la eliminación efectiva de las cláusulas abusivas del mercado inmobiliario panameño no depende de una reforma legal aislada, sino de la acción combinada y sostenida de la norma, la institución administrativa, la gobernanza corporativa de las empresas promotoras y el consumidor informado, de manera que la Ley 45 de 2007 no solo sirva para anular cláusulas ya firmadas, sino, sobre todo, para evitar que se sigan redactando en los contratos que hoy circulan en el mercado.

Referencias

- Acosta Palomeque, G. R. (2018). *Gobierno corporativo y poder desde la perspectiva de la teoría de agencia*. Ciencias Administrativas, (11), 41-54.
- Alvear-Téllez, J. (2024a). *El ejercicio ilegítimo de la libertad de empresa en las cláusulas abusivas: una mirada a la jurisprudencia del consumidor*. Revista de Derecho (Valdivia), 37(1), 31-52.
- Alvear-Téllez, J. (2024b). *Libertad de empresa y consumidor débil. Una mirada a la jurisprudencia del consumidor en cuatro zonas del mercado*. Revista Ius et Praxis, 30(2), 43-61.
- Alvear-Téllez, J., Barrientos, F., y Alcalde, J. (2022). *El abuso de la libertad de empresa en los contratos por adhesión: un nuevo enfoque para el análisis de las cláusulas abusivas*. Revista de Derecho (Valdivia), 35(1), 79-101.
- Asamblea Nacional de Panamá. (1996, 1 de febrero). Ley 29 de 1996, que crea la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor. Gaceta Oficial.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2006, 20 de febrero). Decreto Ley 9 de 2006, que crea la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia. Gaceta Oficial.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2007, 31 de octubre). Ley 45 de 2007, que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia. Gaceta Oficial Digital No. 25914.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2008, 2 de junio). Ley 29 de 2008, que reforma la Ley 45 de 2007. Gaceta Oficial.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2009, 23 de junio). Decreto Ejecutivo 46 de 2009, que reglamenta la Ley 45 de Protección al Consumidor. Gaceta Oficial.

- Asamblea Nacional de Panamá. (2013, 31 de diciembre). Ley 131 de 2013, que regula el arbitraje comercial nacional e internacional en Panamá. Gaceta Oficial.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2016, 2 de agosto). Ley 34 de 2016, sobre prácticas comerciales y publicidad. Gaceta Oficial.
- Asamblea Nacional de Panamá. (2018, 20 de febrero). Ley 14 de 2018, que modifica y adiciona artículos a la Ley 45 de Protección al Consumidor. Gaceta Oficial.
- Castillo Arboleda, S. E., y Malek, H. (2023). *La protección al consumidor en las cláusulas abusivas en contratos de adhesión en compraventa de bienes inmuebles* [Tesis de maestría, Universidad Católica Santa María la Antigua].
- Chica Pinargote, I. M., y Vegas Meléndez, H. J. (2020). *Axiología empresarial para la innovación. Una visión gerencial desde la perspectiva del contexto ecuatoriano*. Polo del Conocimiento, 5(8), 493-509.
- Código Civil de la República de Panamá (Ley 2 de 1916, texto único con reformas vigentes), artículos 1215, 1220, 1221 y 1343.
- Constitución Política de la República de Panamá (1972, con las reformas de 1978, 1983, 1994 y 2004), artículos 49 y 277.
- Crítica. (2026, 5 de julio). *Cláusulas abusivas disparan quejas contra inmobiliarias en Panamá*. <https://www.critica.com.pa/nacional/clausulas-abusivas-disparan-quejas-contrainmobiliarias-en-panama-512246>
- Echeverri Salazar, V. M. (2011). *El control a las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión con consumidores*. Opinión Jurídica, 10(20), 125-144.
- Falconi Baquero, M. F. (2022). *Cláusulas abusivas y derechos de los consumidores en Ecuador*. Chakiñan, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, (18), 191-202. <https://doi.org/10.37135/chk.002.18.13>
- García Brunal, G. (2021). *La garantía legal del Estatuto del Consumidor como mecanismo para proteger al comprador frente a vicios inmobiliarios progresivos*. Revista de Derecho Privado, (41), 109-143. <https://doi.org/10.18601/01234366.n41.05>
- Gómez Castillo, D. C. (2016). *El control de las cláusulas abusivas en el sector bancario*. Revista de Derecho Privado, (55), 1-35. <https://doi.org/10.15425/redepriv.55.2016.02>

- Herrera-Tapias, B., y Álvarez-Estrada, J. (2017). *Controles a las cláusulas abusivas en la Ley 1480 de 2011: una reflexión desde el análisis económico del derecho*. Jurídicas, 14(2), 96-113.
<https://doi.org/10.17151/jurid.2017.14.2.6>
- Kennedy, J. F. (1962, 15 de marzo). Special message to the Congress on protecting the consumer interest. The American Presidency Project.
- Momberg Uribe, R. (2013). *El control de las cláusulas abusivas como instrumento de intervención judicial en el contrato*. Revista de Derecho (Valdivia), 26(1), 9-27.
- Morales Ortiz, M. E. (2017). El control judicial como control preventivo de cláusulas abusivas (Corte Suprema). Revista de Derecho (Valdivia), 30(1), 387-396.
- Naciones Unidas. (1985, 9 de abril). *Directrices para la Protección del Consumidor*, adoptadas por la Asamblea General (revisadas posteriormente).
- Posada Torres, C. (2015). *Las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión en el derecho colombiano*. Revista de Derecho Privado, (29), 141-182.
<https://doi.org/10.18601/01234366.n29.07>
- Procuraduría Federal del Consumidor [PROFECO]. (2026). *Registro Público de Contratos de Adhesión*. <https://rpca.profeco.gob.mx/>
- Sentencia número 24 de 19 de abril de 2013, Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, Jurisdicción de Comercio.
- Sentencia número 101 de 17 de diciembre de 2018, Juzgado Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, Jurisdicción de Comercio, confirmada por el Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial mediante sentencia de 9 de abril de 2019.
- Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. (2024, 12 de noviembre). Circular Externa 004 de 2024, sobre protección al consumidor en la comercialización de proyectos de vivienda nueva.
- Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de Panamá. (2026, 7 de mayo). Sentencia que modifica la Sentencia No. 65 de 23 de diciembre de 2025 del Juzgado Octavo de Circuito Civil (ejecutoriada el 20 de mayo de 2026).
- Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de Panamá. (2026, 6 de mayo). Sentencia que revoca el Auto No. 77 de 5 de diciembre de 2025 del Juzgado Tercero del Circuito de Chiriquí, Ramo Civil (ejecutoriada el 18 de mayo de 2026).

Villalba Cuéllar, J. C. (2017). *La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano*. Revista de Derecho Privado, (32), 279-313.
<https://doi.org/10.18601/01234366.n32.10>

Zapata-Flórez, J. (2019). *Alcance y efectos de la nulidad en los contratos conexos en el derecho privado colombiano*. Revista de Derecho, (52), 88-115.