

XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE
Corrientes, 25 al 27 de setiembre de 2025

COMISIÓN N° 4: Protección de los Consumidores
Relaciones de consumo en materia inmobiliaria

Autoridades de Comisión

Presidente Honorario: Prof. Gabriel Stiglitz

Conferencista: Prof. Alejandro Borda

Presidentes: Profesores Sandra A. Frustagli, Belén Japaze y Fulvio Santarelli.

Vicepresidentes: Profesores Paula A. Castro, Prof. Javier Wajtraub y Carlos Tambussi.

Relatores: Profesoras Andrea Imbrogno y María Paula Arias.

Secretario: Profesor Carlos Alves.

Ponentes: ALTERINI. Francisco J.; ALTERINI, María Eugenia; ALTERINI, Ignacio; ALVAREZ, Verónica Mariana; ALVEZ, Carlos C.; ARIAS, Maria Paula; ARIZA, Ariel; BAROCELLI, Sergio Sebastián; CARAMELO, Gustavo; COMPANY, Jaime; DANUZZO, Ricardo S.; ESLAVA, Gabriela Lorena; ETIENOT, María Ernestina; FOSSACECA Carlos A. ; HERNANDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A. JAPAZE, Belén; LAMANNA GUIÑAZU, Emiliano; LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; LEIVA, Claudio F.; MÉNDEZ ACOSTA, Segundo; PERAL, Santiago; PEREIRA, Manuel Javier; RODRÍGUEZ, Paula; RODRÍGUEZ LINI, María Eugenia; SABAT MARTINEZ, José María; SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, Marcelo A.; SANTARELLI, Fulvio; VALICENTI, Ezequiel.

CONCLUSIONES

1. RELACIONES DE CONSUMO INMOBILIARIAS: ASPECTOS GENERALES

1.1. Cuestiones relativas a su configuración

1.1.1. Relación de consumo inmobiliaria

La relación de consumo emerge como el ámbito integrador de la protección constitucional y legal (conf. Art. 42 CN, art. 3 Ley 24.240 y art. 1092 CCCN), que se proyecta de modo relevante al ámbito inmobiliario. La consideración de la vivienda como derecho humano, enriquece las perspectivas de interpretación e integración de aquélla (UNANIMIDAD).

1.1.2. Consumidor inmobiliario

La figura del consumidor inmobiliario emerge a partir del análisis sistemático de la normativa de consumo (art. 42 CN, Ley 24.240 y el Código Civil y Comercial de la Nación) cuando exista adquisición o utilización de inmuebles como destinatario final (UNANIMIDAD).

1.1.3. Proveedor inmobiliario

a. La fisonomía multiforme de quienes ofrecen contrataciones en el sector, la diversidad de vínculos asociativos concertados para colocar en el mercado de bienes raíces, la particular naturaleza de los bienes comercializados, el volumen económico que puede suponer la operación, la inclusión del segmento financiación en el negocio propuesto, los riesgos propios de la actividad y los derechos e intereses de los consumidores directamente involucrados, imponen un análisis particular de la figura del proveedor inmobiliario (UNANIMIDAD).

b. El principio de primacía de la realidad posibilita que, bajo ciertas condiciones, la noción de proveedor inmobiliario comprenda situaciones especiales, como las que resultan de los grupos económicos y de las entidades de la economía social (vg. mutuales y cooperativas de vivienda), entre otros supuestos (UNANIMIDAD).

c. El carácter profesional de la actuación del proveedor (arts. 2 LDC y 1093 CCC) debe ser objeto de una indagación circunstanciada para no desatender supuestos en los que pueda depender del propio sujeto, sustraerse del ámbito de aplicación del régimen protectorio, por encarar un emprendimiento inmobiliario con consumidores, sin tener experticia o experiencia en el negocio que ofrece (UNANIMIDAD).

d. Los profesionales liberales se encuentran alcanzados por el sistema de protección del consumidor, particularmente, en lo que concierne al contenido de la publicidad y las prácticas abusivas, reglas que adquieren gran significación en el ámbito inmobiliario. Asimismo, integrarán una relación de consumo, cuando actúen fuera del ámbito de sus incumbencias profesionales, o a través de una organización empresarial (UNANIMIDAD).

e. La actividad realizada por el corredor inmobiliario que exceda su incumbencia profesional (art. 1345 CCC) queda alcanzada por la noción de proveedor (art. 1093, CCC y art. 2, LDC), incluidos los casos en los que presta servicios de administración de la propiedad, así como aquellos en los que participa de la actividad comercial junto a otros empresarios proveedores (UNANIMIDAD).

1.2. Proyección de los derechos fundamentales y humanos en las relaciones de consumo inmobiliarias

a. El derecho a la vivienda en las relaciones de consumo inmobiliario exige al operador jurídico acudir al diálogo de fuentes con aplicación de la normativa constitucional y convencional a fin de maximizar los derechos involucrados, en especial, cuando estén implicados consumidores hipervulnerables (consumidores con vulnerabilidad agravada) (UNANIMIDAD).

b. Los desarrollos inmobiliarios destinados a la construcción de unidades de vivienda deben ajustarse a los requerimientos establecidos en la Observación General Nº 4 (El derecho a una vivienda adecuada —párrafo 1 del artículo 11 del Pacto—) del Comité del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y a las exigencias derivadas del acceso al consumo sustentable (UNANIMIDAD).

1.3. La tutela del consumidor en las situaciones jurídicas reales

a. El sistema de protección del consumidor resulta aplicable no sólo a los supuestos específicamente previstos en los arts. 2100 (tiempo compartido) y 2111 (cementerio privado) del CCC, sino también a las situaciones jurídicas inmersas en la dinámica de otros derechos reales o en el tránsito hacia ellos (UNANIMIDAD).

b. El consorcio como persona jurídica, los consorcistas individualmente considerados y los titulares de sendas relaciones reales pueden calificar como consumidores, ya directos, ya indirectos, en sus vínculos con proveedores (UNANIMIDAD).

c.1. La investidura orgánica del administrador del consorcio de propiedad horizontal no es óbice para calificarlo como proveedor con relación a los consorcistas u otros sujetos de relaciones reales, siempre que actúe profesionalmente (MAYORÍA: Stiglitz, Alterini, F., Alterini, M.E., Alvarez, Castro, Pereyra, Linares de Urrutigoity, Caramelo, Imbrogno).

c.2. El administrador de consorcio de propiedad horizontal, representante legal de la persona jurídica, electo por los condóminos, sujeto a las atribuciones del reglamento, y ejecutor de una actividad destinada a la conservación y continuidad del sistema sin finalidad económica, no puede ser considerado proveedor en términos del régimen protectorio (MINORÍA: Santarelli, Wajntraub, Borda, Peral, Tambussi, Lavaque)

ABSTENCIONES: Frustagli, Valicenti, Arias, Leiva, Japaze.

d. El marco protectorio del consumidor inmobiliario alcanza a todas las previsiones e institutos del DNU 1017/2024 y de la Res. Conjunta 2/2025 de los Ministerios de Justicia y Derechos Humanos y de Economía (UNANIMIDAD).

e. El art. 14 del DNU 1017/2024, que sustituyó la redacción del art. 2071 del CCC tornando facultativo el seguro obligatorio inicialmente contemplado por aquella norma para los contratos relativos a unidades funcionales que se enajenen antes de la constitución de la propiedad horizontal, lesiona gravemente derechos fundamentales contemplados en la Constitución Nacional cuando el inmueble tenga destino habitacional (MAYORÍA).

ABSTENCIONES: Leiva, Linares de Urrutigoity.

2. DESPLIEGUES DE LAS HERRAMIENTAS JURÍDICAS PROTECTORIAS

2.1 Principios y reglas aplicables

- a.** Las normas de la teoría general del contrato (vg. cláusulas abusivas y conexidad contractual), y la de algunos tipos especiales (vg. boleto de compraventa, sistemas de contratación de obra, etc.), resultan de gran relevancia para administrar los conflictos que se derivan de las relaciones inmobiliarias de consumo (UNANIMIDAD).
- b.** La tutela de la confianza fundada en el carácter profesional del proveedor inmobiliario justifica la manda de honrar las expectativas generadas en los consumidores (UNANIMIDAD).

2.2. Información y publicidad

- a.** La complejidad de los instrumentos de índole personal y real que se mixturan en la contratación inmobiliaria requieren de un ejercicio más intenso del deber de información en cabeza de todos los proveedores, en particular de quienes ejercen la comunicación precontractual como intermediarios, comercializadores y correderos inmobiliarios; deber que alcanza también a los notarios en la esfera de su incumbencia profesional (UNANIMIDAD).
- b.** Debe exigirse a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, la publicación en entornos digitales de información clara y suficiente sobre todos los aspectos relevantes del emprendimiento y su evolución, lo que debe incluir el proyecto constructivo, los diseños jurídicos y financieros para su implementación, las autorizaciones administrativas, estudios de impacto ambiental, entre otras cuestiones necesarias para una adecuada evaluación del negocio por parte de consumidores (UNANIMIDAD).
- c.** El efecto integrador de la publicidad previsto en el art. 8 LDC y 1103 del CCC, como consecuencia de la conexidad contractual, alcanza a los integrantes del grupo económico del que participa el emisor del mensaje publicitario (UNANIMIDAD).

2.3. Control de transparencia

- a.** Las cláusulas relativas al precio de adquisición de una vivienda quedan sometidas al control de transparencia (UNANIMIDAD).
- b.** La cláusula que establezca el precio en moneda extranjera, o en una unidad de valor, debe ser comprensible, de modo tal que el consumidor pueda evaluar la posibilidad de depreciación de la moneda nacional frente a la divisa extranjera, o frente a la unidad de valor elegida, como así también las consecuencias económicas significativas de dicha cláusula (UNANIMIDAD).

2.4 Situaciones jurídicas abusivas

La norma contenida en el art. 2066 CCC respecto de la designación del administrador en la Propiedad Horizontal es un supuesto paradigmático de norma que tiende a mitigar la posición dominante que ejerce el desarrollador del emprendimiento; y constituye un modelo de interpretación de cláusulas similares que recortan la autonomía de quien ingresa a un desarrollo inmobiliario colectivo con imposiciones perennes que luego de su etapa inicial de desenvolvimiento pierden toda justificación (UNANIMIDAD).

2.5. Conexidad contractual

- a.** Las relaciones entre los proveedores deben ser interpretada a la luz de los arts. 1073 y sgtes. del CCC (UNANIMIDAD).
- b.** En materia de conexidad contractual, el art. 74 del anteproyecto de código de defensa del consumidor del año 2024, en consonancia con otros proyectos similares, eleva el estándar de protección al reconocer de manera explícita el ejercicio de acciones directas contra los proveedores que integran la red (UNANIMIDAD).

3. CONTRATOS INMOBILIARIOS DE CONSUMO EN PARTICULAR

3.1. La compraventa inmobiliaria de consumo

En el marco del contrato de compraventa inmobiliaria de consumo por aplicación del principio protectorio, los arts. 1130, 2º párrafo; 1131 3º párrafo; 1133; 1163 (retroventa) y 1165, todos del CCC., son de interpretación restrictiva respecto del consumidor (UNANIMIDAD).

3.2. La tutela al consumidor en la locación inmobiliaria habitacional

Resulta aplicable el régimen de cláusulas abusivas reglado por los art. 37, 38 y 39 LDC, sus reglamentaciones y los art. 988, 1117 a 1122 CCC a los contratos de locación inmobiliaria de consumo (UNANIMIDAD).

3.3. La tutela al consumidor en los fideicomisos inmobiliarios

- a.** El fideicomiso inmobiliario, como vehículo de organización empresarial para la oferta masiva de viviendas, genera relaciones de consumo cuando el adquirente actúa como destinatario final del inmueble, más allá de la forma jurídica utilizada (UNANIMIDAD).
- b.** La aplicación del derecho del consumidor a los fideicomisos inmobiliarios permite controlar cláusulas abusivas, exigir estándares reforzados de información

y trato digno, y extender la responsabilidad objetiva a los distintos sujetos intervinientes, asegurando la primacía del principio de realidad (UNANIMIDAD).

3.3. Ahorro para fines determinados

Al ser el contrato de ahorro previo para la adquisición de viviendas una figura contractual atípica, en caso de que fuere necesario, a la luz del principio protectorio, podrá integrarse del modo previsto por el art. 970 inc. c del CCyC y, en tal sentido, con las disposiciones correspondientes a los contratos afines compatibles y que se adecuan a su finalidad, como sería el contrato de ahorro previo para la adquisición de bienes muebles regulado por la Res. 8/2015 de la IGJ (MAYORÍA).

ABSTENCIONES: Ariza, Linares de Urrutigoity.

De lege ferenda:

Se recomienda la regulación de los contratos de ahorro previo para la adquisición de inmuebles atento al gran aumento del uso de este tipo de contratos y a los conflictos que se suscitan en la realidad social y el derecho humano a la vivienda comprometido.

3.4 Cláusulas abusivas en los contratos inmobiliarios en particular

De lege ferenda:

Se recomienda, en una futura reforma del régimen de consumo, incrementar el listado de cláusulas abusivas en particular, en atención a la particular naturaleza de cada tipo contractual.
